

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione XIV
G.E. Dott.ssa Adele Granata



R.G.N° 33/2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il CTU

Arch.



INDICE

- 1. Premessa**
- 2. Esito del controllo preliminare**
- 3. Quesito 1** identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento
- 4. Quesito 2** individuazione beni componenti ciascun lotto
- 5. Quesito 3** identificazione catastale del bene pignorato
- 6. Quesito 4** procedere a schema sintetico-descrittivo lotto
- 7. Quesito 5** ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato
- 8. Quesito 6** verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio
- 9. Quesito 7** indicazione stato di possesso attuale dell'immobile
- 10. Quesito 8** vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- 11. Quesito 9** verifica di bene pignorato su suolo demaniale
- 12. Quesito 10** verifica di pesi od oneri di altro tipo
- 13. Quesito 11** informazioni sulle spese di gestione dell'immobile
- 14. Quesito 12** valutazione del bene
- 15. Quesito 13** valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato
- 16. Quesito 14** certificazione di stato civile
- 17. Conclusioni**



1. PREMESSA

Con ordinanza del 04/03/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Fiengo della Sezione XIV del Tribunale di Napoli, cui è subentrata la dott.ssa Adele Granata, nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via
iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 33/2024 promossa dalla
contro i sig.ri
e , proprietari del bene oggetto di pignoramento per pari quota di ½ ciascuno, avente dati catastali :

- Comune di Napoli – Sez. CHA -foglio 9-p.IIa 680-sub.4-a/2;

Ubicato in via Comunale Santa Croce ad Orsolone n.42.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla
con trascrizione presso l'Agenzia del
Territorio di Napoli 1 nn. del 24/01/2024.

Il giorno 05 marzo 2024 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava, poi, inizio alle operazioni peritali in pari data, preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso all'immobile.

RISPOSTE AI QUESITI

2.ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE EX ART.567 CPC



In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore procedente optava per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 33/2024.

Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. del 24/01/2024 in originale relativa al procedimento di pignoramento in atto. Tanto si riporta per quanto necessario

Dalla certificazione notarile si evince che il cespite, di proprietà per pari quota di $\frac{1}{2}$ degli esecutati, proviene dal seguente atto di proprietà:

- atto di acquisto del 08/02/2008 rogato da notaio
e trascritto il 11/02/2008 presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Napoli1.

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale, si precisa che lo scrivente procedeva ad effettuare accesso nel cespite oggetto del pignoramento.

Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore procedente non era presente né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico degli immobili, né planimetria catastale, i quali sono stati acquisiti in via telematica tramite il servizio "Sister" dell'Agenzia delle Entrate dallo scrivente, come da allegati alla presente.



Si informa che la visura storica dell'immobile riporta gli stessi dati catastali attuali ed indicazione dei dati storici da cui deriva, così come indicato nell'atto di pignoramento e presente nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente.

Deve ancora evidenziarsi che il creditore procedente ha depositato certificato di stato civile degli esecutati. Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.

QUESITO N.1: identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento

Dalla documentazione prodotta dal creditore procedente e da quella acquisita dallo scrivente, l'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un diritto reale di piena proprietà dei due esecutati per ½ di quota ciascuno.

Al fine dell'esatta individuazione del cespite oggetto del pignoramento lo scrivente procede a sovrapposizione del mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps, al fine dell'individuazione del fabbricato ove il cespite è posto.

Si procede identificando il cespite riportando l'identificazione da vax catastale, la posizione fabbricato reperita da google maps e la sovrapposizione tra le due cartografie per la dovuta verifica. Nel caso specifico il cespite si identifica:

Comune di Napoli – Sez. CHA -foglio 9-p.Ila 680-sub.4-a/2



Trib. Napoli –Sez. XIV _ G.E. Dott.ssa Adele Granata – R.G.N° 33/2024



Identificazione Vax



Identificazione tramite foto satellitare



Sovrapposizione delle due carte

Lo scrivente informa che, al fine di una possibile vendita, si possa considerare il cespite oggetto del pignoramento un **lotto unico** :



Comune di Napoli – Sez. CHA -foglio 9-p.IIa 680-sub.4-a/2

Confina a nord con vano scala ed altra unità immobiliare, a sud con area pertinenziale interna al fabbricato, ad est con area pertinenziale interna al fabbricato ed ad ovest con area pertinenziale interna al fabbricato.

QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

L'immobile del **lotto unico** è ubicato nella città di Napoli.

E' posto in via Comunale Santa Croce ad Orsolone n.42 ed è ubicato al piano secondo di una unità edilizia di espansione recente costituita da due livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "blocco".

Confina a nord con vano scala ed altra unità immobiliare, a sud con area pertinenziale interna al fabbricato, ad est con area pertinenziale interna al fabbricato ed ad ovest con area pertinenziale interna al fabbricato.

Si rappresenta sin d'ora che, rispetto a quanto riportato sia in planimetria catastale reperita, sia dalla documentazione amministrativa riguardante il cespite (ovvero istanza di condono presente presso gli appositi Uffici Tecnici del Comune di Napoli), il cespite risulta suddiviso in due unità immobiliari distinte rispetto alla sua consistenza di unico immobile.

Tale situazione sarà analizzata anche successivamente per quanto concerne l'analisi normativa ed urbanistica afferente il cespite.



Ambiente 1 di 22 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,82 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni ed è attualmente adibito con funzione soggiorno-cucina. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,13x2,25 h che concede uscita su balcone alla romana;

Ambiente 2 di 18 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,88 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni ed è attualmente adibito con funzione camera da letto. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,20x2,20 h che concede uscita su su balcone di 4 mq;

Bagno 1 di 6 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,85 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni, presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,20x1,37 h;

Ambiente 3 di 21 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso controsoffitto h 2,76 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione soggiorno-cucina. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,20x2,20h che concede uscita su balcone di 10 mq di cui 1mq occupato da ripostiglio in muratura;

Bagno 2 di 6 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso controsoffitto h 2,73 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni, presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 0,77x2,20 h che concede uscita su balcone di 10 mq di cui 1mq occupato da ripostiglio in muratura;



Ambiente 4 di 13 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso controsoffitto h 2,72 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,16x1,37h;

Ambiente 5 di 8 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso controsoffitto h 2,76 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,93x1,37h;

Da un'analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'appartamento risultano posti a norma rispetto alla normativa vigente.

Si evidenzia presenza di impianto di split quale sistema riscaldamento e raffrescamento.

In totale l'appartamento consta di 5 ambienti più doppio servizio per superficie utile netta calpestabile di 108 mq + 14 mq di balcone.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



Fabbricato

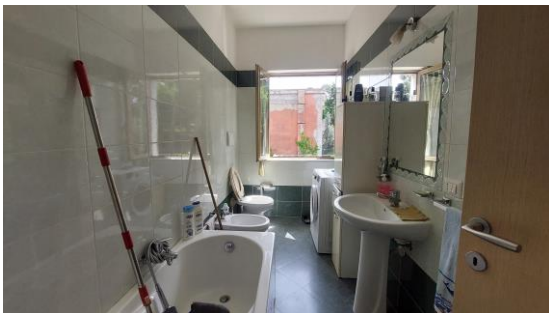




ingresso su vano scala



Ambiente 1



Bagno 1



Ambiente 2



Balcone

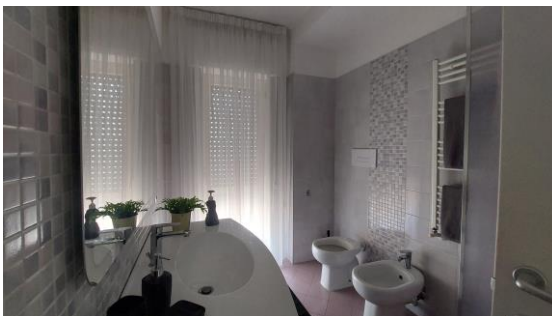




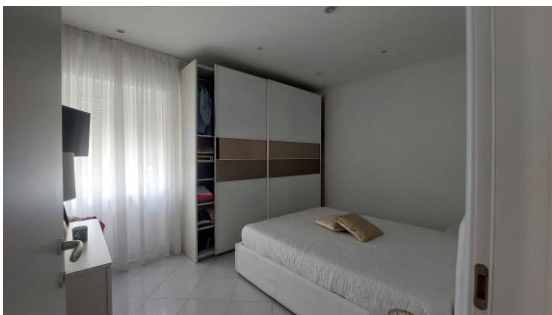
Ambiente 3



Balcone



Bagno 2



Ambiente 4



Ambiente 5



Ad integrare il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo eseguito dallo scrivente per la verifica della reale consistenza dell'immobile:



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

Il sottoscritto precisa di aver acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Sister, la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento:

Comune di Napoli – Sez. CHA -foglio 9-p.IIa 680-sub.4-a/2

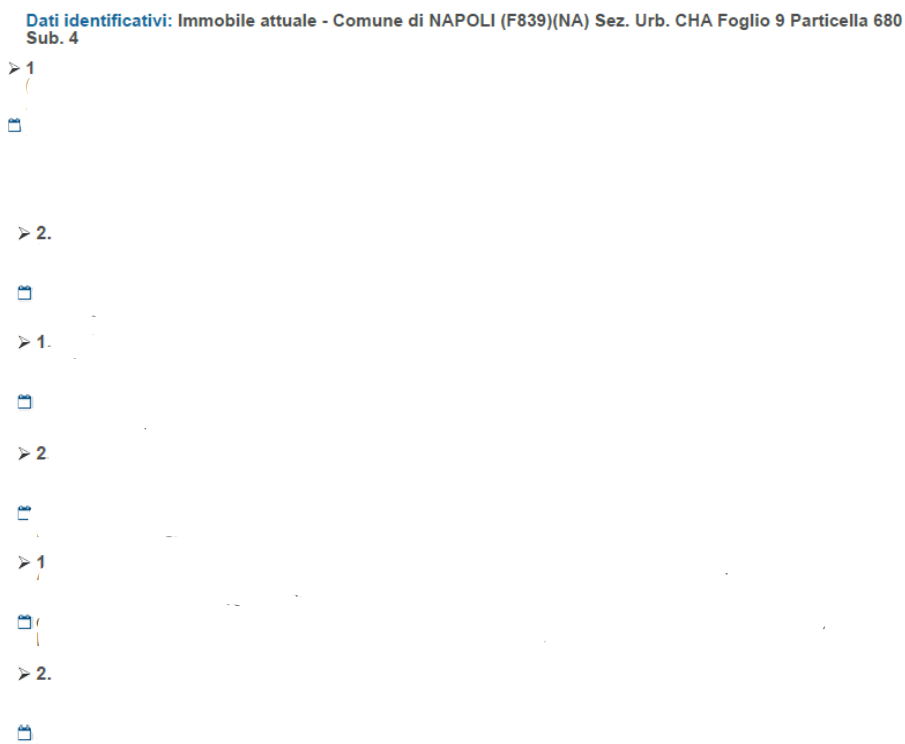


Lo scrivente informa, inoltre, che in fascicolo non era presente la visura storica del cespite che è stata di conseguenza reperita.

Dalla visura storica dell'immobile del Lotto Unico riguardante il cespite:

Comune di Napoli – Sez. CHA -foglio 9-p.IIa 680-sub.4-a/2

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

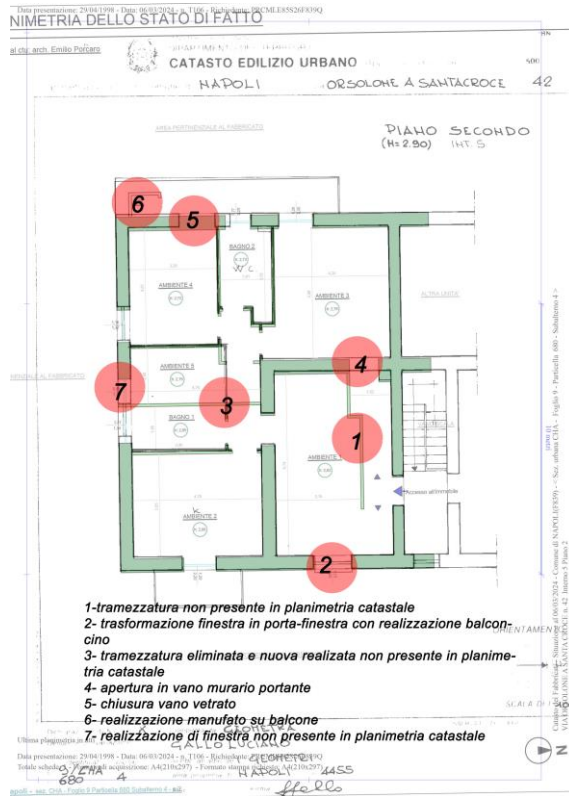


Lo scrivente ha verificato corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite (oltre alla già citata suddivisione in due abitazioni).



Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale per la dovuta verifica.



Sovrapposizione con planimetria catastale

- Tramezzatura non presente in planimetria catastale
- Trasformazione finestra in porta-finestra con realizzazione balconcino
- Tramezzature eliminate e nuova realizzata non presente in planimetria catastale
- Apertura vano murario portante
- Chiusura vano vetrato
- Realizzazione manufatto su balcone
- Realizzazione di finestra non presente in planimetria catastale

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6, ma si può cominciare ad indicare, che essendo il cespite realizzato senza i



dovuti permessi edificatori ed essendo presente, all'attualità, istanza di condono, per quanto concerne l'unità immobiliare originaria oggetto di pignoramento, la normativa prevede che per immobili oggetto di istanza di condono non si autorizza a completare né tantomeno a trasformare o ampliare i manufatti oggetto della richiesta.

QUESITO N.4: procedere a schema sintetico-descrittivo lotto

Lotto Unico : piena proprietà di cespite ubicato in via Comunale Santa Croce ad Orsolone n.42, in Napoli, piano secondo, dati catastali:

Comune di Napoli – Sez. CHA -foglio 9-p.IIa 680-sub.4-a/2

In totale l'appartamento consta di 5 ambienti più doppio servizio per superficie utile netta calpestabile di 108 mq + 14 mq di balcone; Confina a nord con vano scala ed altra unità immobiliare, a sud con area pertinenziale interna al fabbricato, ad est con area pertinenziale interna al fabbricato ed ad ovest con area pertinenziale interna al fabbricato.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Non risulta esservi concessione edilizia o licenza edilizia relativa all'edificazione del fabbricato, così come anche evinto tramite riscontro ottenuto dagli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli con rilascio di certificazione dell'avvenuta ricerca.



Non risulta riscontro positivo, invece, al fine di verificare presenza di pratiche DIA, CILA, SCIA, da parte dell'Ufficio dell'Edilizia Privata per come da relativa certificazione ottenuta

Risulta presenza di Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria (non concessione edilizia in sanatoria) n. _____ come da riscontro ottenuto dall'Ufficio preposto con il rilascio della relativa documentazione:

In riferimento alla Sua istanza prot. n° _____ del 11/03/2024 si comunica che, da accertamenti effettuati presso i ns. archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., risulta pervenuta istanza di condono edilizio prat. n° _____ intestata alla Sig.ra _____ (di cui se ne allega copia) per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata nella Sua richiesta e sita alla Via Comunale Santa Croce ad Orsolone n° 42 piano 2° int. 5.

Risulta presenza di istanze pendenti presso l'ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli così come verificato con richiesta a detto ufficio.

oggetto: CTU - istanza accesso atti amministrativi antiabusivismo – RGN n. 33/2024

In risposta alla richiesta trasmessa via pec il 07/03/2024, registrata al protocollo comunale con il PG. _____ del 08/03/2024, è stata effettuata una ricerca presso l'archivio informatizzato del settore antiabusivismo edilizio, mediante la consultazione degli elenchi informatici dei fascicoli relativi ad accertamenti di abusi edilizi, inserendo i seguenti dati:

indirizzo: VIA COMUNALE SANTA CROCE AD ORSOLONE n.42, Interno 5, Piano 2.

nominativi:

La ricerca ha dato esito **POSITIVO**, in quanti ai nominativi e indirizzo prima indicati, risulta il seguente fascicolo di Contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi, il C.A. _____ intestato a _____, il fascicolo è accorpato al C.A. _____. La documentazione del fascicolo viene trasmessa tramite formato PDF.

Lo scrivente rappresenta che all'interno dell'istanza di condono vi è presenza di oblazioni pagate, documentazione afferente a relazione tecnica sulla idoneità statica del complesso, la planimetria catastale del cespite e disegni tecnici d'insieme di tutto il fabbricato. Tramite



tale documentazione si è potuto appurare che l'istanza di condono è relativa al cespite oggetto di procedura.

In aggiunta lo scrivente a seguito di accesso sui luoghi ha potuto evincere che, come già indicato, il cespite è stato suddiviso in due unità immobiliari e che vi sono difformità tra quanto presente nella istanza di condono del 1995 e quanto alla realtà attuale e quindi la documentazione inviata con l'istanza di condono risulta non conforme all'attualità.

Si segnala che, per la sentenza del Consiglio di Stato n. 6429/2021, in pendenza di procedimento di condono di un manufatto, gli unici interventi edilizi consentiti su di esso sono **quelli diretti a garantirne la conservazione**: essi non possono spingersi all'esecuzione di opere destinate a mutarne la struttura, i volumi, i prospetti, salvo che siano indispensabili - previa, in tal caso, necessaria preventiva interlocuzione con l'Amministrazione - al fine di consentire di stabilire quali siano i caratteri e le esatte dimensioni del manufatto abusivo per verificarne la condonabilità.

Infatti, la **normativa sul condono** postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, la realizzazione di opere aggiuntive né finanche l'impiego di materiali di costruzione diversi da quelli originali, comportanti di fatto la qualificazione dell'intervento come sostituzione edilizia, venendo meno la continuità tra vecchia e nuova costruzione



e l'attuale riconoscibilità del manufatto originario oggetto dell'istanza di condono.

Tanto, a parere interpretativo dello scrivente, porterebbe a far decadere l'istanza di condono, per difformità sostanziali rispetto a quanto presentato e con probabilità, non risulterebbe possibile ottenere nuovo atto amministrativo per il complesso edilizio per poterne ottenere una regolarità sanatoria essendo anche il complesso ricadente in zona F, ovvero come da CDU ricevuto:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco disciplinata** dagli **artt. 45 e 47** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
 - rientra nell'**ambito "33 - Selva-Chiaiano"** disciplinato dall'**art.162**;
 - è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area stabile**;
 - ricade nell'area del **"Parco - Metropolitano delle colline di Napoli"** approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), in zona **C - riserva controllata**, e pertanto risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio **Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali**;
 Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
 - rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Ricade in zona F dell'attuale variante al Prg del Comune di Napoli così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.

Prezzo Base Lotto Unico euro: **59.639,00**

(cinquantanovemilaseicentotrentanove/00).

QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Per quanto concerne il cespite del lotto unico:

Comune di Napoli – Sez. CHA -foglio 9-p.IIa 680-sub.4-a/2



Le variazioni di proprietà intervenute sul bene oggetto del pignoramento, nei vent'anni antecedenti la trascrizione dello stesso, sono state relative al passaggio di proprietà da:

- 1) Da _____ nata a Napoli il _____ a _____
 _____ nata a Napoli il _____ (la quale in tale atto, reperito nella sua trascrizione dallo scrivente, si dichiarava in comunione legale dei beni, a seguito di atto di compravendita rogato da notaio _____ in data 27/07/1987, rep. _____ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 29/07/1987 ai nn. .

Tale atto è stato reperito dallo scrivente per la sua trascrizione. Lo scrivente specifica che in tale atto viene indicato che veniva acquistato quanto a seguire:

~~Con il predetto atto _____ vendeva, inol-~~
~~tre a _____, che acquistava un locale _____~~
~~sottotetto di altezza massima m.2,50 sito in Napoli~~
~~alla Via Orsolone a Santa Croce n.42 ubicato al se-~~
~~condo piano sovrastante i vani di proprietà del sig;~~
~~. Detto ambiente è riportato in Ca-~~
~~tasto Rurale. giusta tipo di frazionamento n. _____~~

Ovvero l'originaria consistenza del cespite, oggetto di pignoramento, il quale sarà modificato nella sua attuale consistenza pignorata, così come risultante dalla relativa richiesta di istanza di condono reperita presso gli Uffici tecnici.



2) Da _____, con atto di compravendita rogato da notaio _____ del 08/02/2008 repertorio _____, nel quale la stessa si dichiara in regime di separazione dei beni (mentre da estratto di matrimonio reperito dallo scrivente risulta in comunione, poiché privo di annotazioni ed essendo il coniuge ancora in vita, al momento dell'accesso presso il cespite, come riportato nel verbale redatto dal custode giudiziario), agli esecutati per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno, e trascritto presso la C.R.I. di Napoli 1 il 11/02/2008 ai nn. _____.

Lo scrivente ha reperito l'atto di compravendita con cui gli esecutati divengono proprietari del cespite oggetto del pignoramento.

QUESITO N.6: verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Si svolgerà una preventiva analisi per l'immobile con dati catastali:

Comune di Napoli – Sez. CHA -foglio 9-p.Ila 680-sub.4-a/2

Rappresentando che tutta la documentazione che a seguito verrà citata sarà anche allegata al presente elaborato peritale all'interno del fascicolo telematico.

Al momento del II accesso svolto in data 30/04/2024, così come rappresentato dal custode giudiziario all'interno del verbale si legge che l'avv. _____, legale rappresentante del sig.

_____ ha dichiarato:



operazioni di sua competenza. LA COLLEGA AVV. Tel
 HA DICHIARATO CHE L'IMMOBILE PIGNORATO DOVREBBE
 ESSERE STATO ACQUISTO AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI
 NAPOLI IN QUANTO ABUSIVO, RISERVANDOSI DI FARNE
 AVERE DOCUMENTAZIONE A TAL PROPOSITO

Ricevuta la documentazione dall'avv. _____, nella stessa si
 evidenzia:

 NapoliServizi	sede legale e direzione: Centro Direzionale Is. C1 via G. Porzio 80143 Napoli (Italy) pty +39 081 19703197 fax +39 081 19703447	Capitale Sociale 3.269.880.000 i.v. CF/P. IVA 07577090637 CCIAA 632275 Reg. Trib. NA +3342/00
---	--	---

R 
 NASIM211231RA5800237

Napoli, 23/12/2021
 Prot. n. 0113803/21
 Tipo doc: OPAB Modello S7_17
 BU: 77X1520U0204

237

via comunale santacroce ad orsolone, 38
 scala 0u piano 02 int 05
 80131 Napoli Na

Oggetto: Corresponsione indennità di occupazione immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale – Sollecito definizione procedimento avviato con comunicazione protocollo n. 80854 del 23/12/2016

Premesso

- che il Comune di Napoli, in ottemperanza agli obblighi normativi, intendeva riottenere il possesso dell'immobile sito in via comunale santacroce ad orsolone, 38-scala 0u piano 02 int 05 acquisito al patrimonio del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 15 comma 3 legge 28 gennaio 1977 n.10, e recuperare tutte le somme a qualunque titolo ad esso dovute per l'occupazione dell'immobile medesimo;
- che, con comunicazione protocollo n. 80854 del 23/12/2016, è stato avviato il procedimento teso al recupero di un acconto sulle indennità di occupazione spettanti, diffidando l'occupante dell'immobile ad adempiere entro 30 giorni;
- che nella stessa comunicazione si avvertiva che sarebbe stato richiesto il pagamento di un importo forfettario mensile di 150,00 (centocinquanta/00) per ogni mese di occupazione sine titulo successivo al 23/12/2016;
- che, a seguito del recapito della citata comunicazione, il/la signor/signora Bilancia Filippo, nato/a il 16/04/1950, non ha prodotto controdeduzioni che giustificano l'annullamento del procedimento;

SI DIFFIDA

il destinatario in indirizzo:

- a lasciare completamente libero da persone e cose, l'immobile sito in Napoli via comunale santacroce ad orsolone, 38-scala 0u piano 02 int 05, fatti salvi, comunque, gli effetti dell'istanza di condono, eventualmente a suo tempo presentata nei termini di legge e non ancora definita;
- al pagamento, in favore dell'Ente proprietario, dell'indennità di occupazione e il risarcimento dei danni all'uso sofferti, maturati e maturandi, in corso di accertamento, versando, a titolo di acconto, nelle more del calcolo delle somme effettivamente dovute, l'importo forfettario di € 9.000,00 al 23/12/2016, già oggetto di apposita diffida e la somma forfettaria pari ad € 150,00 (centocinquanta/00) per ogni mese di occupazione sine titulo successivo al 23/12/2016.

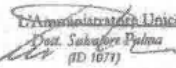
Detti importi dovranno essere versati entro 30 giorni dalla notifica del presente atto, mediante c/c postale numero 1030849986 o bonifico bancario IBAN IT77076010340001030849986, al Comune di Napoli – ind. Immobili Abusivi-causale: "Indennità di occupazione dell'immobile abusivo sito in Napoli via comunale santacroce ad orsolone, 38-scala 0u piano 02 int 05".

SI AVVERTE

- che fino alla data di rilascio dell'immobile ovvero alla data di rilascio del provvedimento di annullamento dell'Ordinanza di acquisizione dell'immobile, sarà richiesta, a titolo di acconto e salvo conguaglio, la somma forfettaria mensile di 150,00 (centocinquanta/00) per ogni mese di occupazione sine titulo successivo alla data della presente comunicazione;
- che, decorsi inutilmente 30 giorni dalla data di notifica della presente ingiunzione, si procederà al recupero delle somme nelle sedi giudiziarie competenti;
- che fino alla consegna delle chiavi l'utilizzo dell'immobile avviene a rischio e pericolo degli occupanti, non avendo l'A.C. eseguito alcuna valutazione tecnica in ordine alla sua sicurezza;

Dirigente Servizio Demanio e Patrimonio




 Amministratore Unico
 Dott. Salvatore Palma
 (ID 1671)

Avverso il presente atto, entro 30 giorni dalla notifica dello stesso, è possibile proporre opposizione nella forma del ricorso al Giudice Ordinario competente per territorio.

Al fine di verificare se effettivamente il cespite, avente dati catastali

Comune di Napoli – Sez. CHA -foglio 9-p.IIa 680-sub.4-a/2

situato in via Comunale Santa Croce ad Orsolone n.42, fosse stato acquisito al Patrimonio comunale di Napoli, lo scrivente ha inviato pec all'ufficio Patrimonio del Comune di Napoli (oltre agli ulteriori uffici preposti) in data 07/05/2024 chiedendo:

Da emilioporcaro <emilioporcaro@pec.it>
A affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it <affarigeneralinapoliservizi@legalmail.it>
Data mercoledì 15 maggio 2024 - 16:16

Si allega per conoscenza anche al vostro Ufficio,
richiedendo di inoltrare ogni informazione utile a riguardo.

Da "emilioporcaro" emilioporcaro@pec.it
A area.patrimonio@pec.comune.napoli.it,"UFFICIO CONDONO" antiabusivismo.edilizio@pec.comune.napoli.it
Cc
Data Tue, 7 May 2024 19:05:13 +0200
Oggetto TRIBUNALE DI NAPOLI - RGE 33/2023 - RICHIESTA INFORMAZIONI QUALE AUSILIARIO DEL MAGISTRATO

All'attenzione dell'Ufficio Patrimonio
All'attenzione dell'Ufficio Antiabusivismo Edilizio

Egr.gi Uffici,

lo scrivente quale CTU nominato per la procedura di pignoramento immobiliare come in oggetto dal giudice dell'esecuzione dell'XIV sezione del Tribunale di Napoli specifica quanto a seguire:

1) Che lo scrivente effettuava accesso agli atti al fine di verificare presenza di contenziosi amministrativi inviando richiesta all'ufficio dell'antiabusivismo edilizio, il quale dava riscontro in data 20/03/2024 (protocollo 262039), dando quale riscontro presenza di pratica amministrativa (C.A 505/1987 & C.A. 390/1987) afferente al cespite oggetto della procedura e inoltrando documentazione, la stessa si allega alla presente istanza.

2) Che lo scrivente effettuava accesso agli atti anche presso l'ufficio del condono edilizio, il quale dava riscontro in data 20/03/2024, PG/2024/0263351, rappresentando presenza di istanza di condono afferente al cespite oggetto di

procedura avente prat. n° 16003/95, la stessa si allega alla presente istanza

3) Che lo scrivente riceveva documentazione dall'avvocato del debitore della presente procedura in data 03/05/2024, nella cui documentazione risulta presenza di lettera invita dalla Napoli Servizi nella quale si legge in oggetto:



" Corresponsione indennità di occupazione immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale"

Lo scrivente al fine di ottemperare al mandato ricevuto dal Magistrato, che si allega,

CHIEDE

ai presenti uffici di attestare e verificare se effettivamente il cespite oggetto della presente procedura ovvero (allegando anche la visura storica dell'immobile e la planimetrica catastale, oltre che foto con indicazione del cespite in oggetto di procedura):

VIA COMUNALE SANTA CROCE AD ORSOLONE N.42 PIANO 2° INTERNO 5 (
attualmente di proprietà dei sig.ri
precedentemente proprietà di _____).

sia stato acquisito al patrimonio comunale

attestando veritiera, inoltre, la documentazione ricevuta all'attenzione dello scrivente CTU.

Rappresentando che il riscontro potrà essere fornito entro 30 giorni dalla presente si ringrazia per tutta la collaborazione che sarà fornita ai fini di Giustizia.

L'Ufficio Patrimonio inoltrava la richiesta agli uffici preposti, dando quale primo riscontro:

Oggetto: RICHIESTA DOCUMENTAZIONE C.U.I. 77X1520U0T05 VIA COMUNALE SANTA CROCE AD ORSOLONE 38 PIANO 2° INT.5

Facendo seguito alla pec assunta al PG/2024/426420 pervenuta dall'Arch Emilio Porcaro avente ad oggetto richiesta di titolarità patrimoniale delle immobile sito alla VIA COMUNALE SANTA CROCE AD ORSOLONE N.42 PIANO 2° Int. 5 si rappresenta che da ricerche effettuate dallo scrivente servizio nell'inventario del patrimonio immobiliare delle Ente Comunale risulta censito un bene alla Via Comunale Santa Croce Ad Orsolone 38 Piano 2° Int.5 avente c.u.i. 77X1520U0T05 ma che tuttavia non si rinvergono gli identificati catastali.

Pertanto rilevato quanto indicato, si invitano i servizi in indirizzo a chiarire se il cespite avente c.u.i. 77X1520U0T05, acquisito ai sensi della Legge n.10 del 1977, sia riconducibile a quello sito alla VIA ORSOLONE A SANTA CROCE n. 42 Interno 5 Piano 2 id. catastali Sez. Urb. CHA Foglio 9 Particella 680 Subalterno 4 – contenziosi amministrativo n. 390/87 accorpato al C.A. 505/87.

Ringraziando anticipatamente per la sempre cortese collaborazione si porgono cordiali saluti.

Non ottenendo risposta, nei trenta giorni successivi alla richiesta del 07/05/2024 e 15/05/2024, dall'ufficio Patrimonio, né dagli uffici preposti, lo scrivente faceva richiesta di applicazione dell'art.213 c.p.c. al Magistrato dott.ssa Granata, quale nuovo Giudice dell'Esecuzione della procedura in oggetto, la quale disponeva:



TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV sezione civile

Il GE, dr.ssa Manuela Granata,

Vista la nota dell'esperto estimatore architetto Emilio Porcaro con la quale si rappresenta l'inerzia reiterata, nonostante vari e formali solleciti, del Comune di Napoli rispetto all'acquisizione di documentazione e informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico nella presente procedura esecutiva di espropriazione immobiliare n. Rg 33/2024;

Ritenuto, in mancanza di collaborazione dell'Ente Locale, di provvedere ai sensi dell'art. 213 cpc, all'acquisizione della documentazione necessaria

P.Q.M.

visto l'art. 213 cpc dispone che il Comune di Napoli **entro il termine del 9.9.2024** trasmetta presso la Cancelleria di questo Tribunale:

- a) informazioni e relativa certificazione in ordine alla titolarità patrimoniale dell'immobile sito in Napoli alla via Comunale Santa Croce ad Orsolone n. 42, piano 2°, interno 5, censito alla sez. Urb. CHA, foglio 9, part. 680, sub. 4, contenzioso amministrativo n. 390/87 accorpato al C.A. 505/87;
- b) informazioni in ordine alla corrispondenza tra l'immobile sopradescritto, sito in Napoli alla via Comunale Santa Croce ad Orsolone n. 42, piano 2°, interno 5, e quello censito alla via Comunale Santa Croce ad Orsolone n. 38, piano 2°, interno 5, acquisito al patrimonio immobiliare del Comune di Napoli, ai sensi della legge n. 10 del 1977 (CUI 77X1520U0T05);
- c) informazioni circa l'eventuale acquisizione al patrimonio comunale dell'immobile sito in Napoli alla via Comunale Santa Croce ad Orsolone n. 42, piano 2°, interno 5, altrimenti di proprietà di _____ e precedentemente di proprietà di _____;
- d) informazioni relative, in ogni caso, alla presenza di istanze di condono, concessione edilizie in sanatoria o pratiche di demolizione da parte del vostro Comune sui cespiti oggetto di procedura con richiesta all'apposito Ufficio Condono.

A seguito di ciò l'Ufficio Patrimonio, sollecitato nuovamente anche dallo scrivente, dava riscontro in data 12/08/2024 nei seguenti modi:

Oggetto: immobile di VIA COMUNALE SANTA CROCE AD ORSOLONE N.42 PIANO 2° INTERNO 5 C.A 505/1987 & C.A. 390/1987 Sez. Urb. CHA foglio 9 P.lla 680 Sub. 4

Facendo seguito alla pec assunta al PG/2024/426420 pervenuta dall'Arch Emilio Porcaro avente ad oggetto la richiesta di titolarità patrimoniale, con la presente si trasmette la nota PG/2024/704777 del 09/08/2024 con la quale il Servizio Antiabusivismo e Condono edilizio comunica che agli atti del fascicolo di contenzioso 390/1987 accorpato al 505/1987, relativo all'immobile identificato al C.F del Comune di Napoli Sez. Urb. CHA foglio 9 P.lla 680 Sub. 4, non sono presenti ordinanze di acquisizione al patrimonio Comunale.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti

Allegando anche quanto ricevuto quale riscontro dagli uffici tecnici preposti:



Area urbanistica
Servizio Antiabusivismo e condono edilizio

Al Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio

Oggetto: Riscontro nota PG/2024/505042 del 03/06/2024 – Ca 184/2021

In riscontro alla nota PG-2024-533860 Servizio Tutela e Regularizzazione del Patrimonio, si comunica che agli atti del fascicolo di contenzioso 390/1987 accorpato al 505/1987, relativo all'immobile identificato al C.F del Comune di Napoli Sez. Urb. CHA foglio 9 P.Illa 680 Sub. 4, non sono presenti ordinanze di acquisizione al patrimonio Comunale, viepiù, essendo stato effettuato il primo accesso dei vigili in data 22/03/1987, l'eventuale ordinanza di acquisizione non sarebbe stata emessa ai sensi della legge n°10 del 1977 essendo in piena vigenza la legge n° 47/85.

Con tali riscontri, quindi, gli uffici preposti del Comune di Napoli, per come si legge, hanno dichiarato che:

“...Non sono presenti ordinanze di acquisizione al patrimonio

Comunale...” per quanto concerne il cespite identificato con dati catastali

Comune di Napoli – Sez. CHA -foglio 9-p.Illa 680-sub.4-a/2

sito in via Comunale Santa Croce ad Orsolone n.42 piano 2° int.5, ovvero l'oggetto della presente procedura di pignoramento immobiliare.

Risultando il riscontro pervenuto limitato a contenzioso amministrativo dei fascicoli 390/1987 e 505/1987, è stata formulata ulteriore istanza con pec del 16/08/2024 (che viene allegata alla presente consulenza nel fascicolo telematico) per ricevere riscontro in ordine all'esistenza di eventuali limitazioni nella proprietà.

A tale ulteriore richiesta, tuttavia, allo stato non è stato fornito alcun riscontro dagli uffici interpellati.

Tanto si segnala per quanto necessario.



Fatta tale premessa si rappresenta che l'immobile appartiene ad unità edilizia di recente formazione di nessuna valenza storico-artistica.

Non risulta esservi concessione edilizia o licenza edilizia relativa all'edificazione del fabbricato, così come anche evinto tramite riscontro ottenuto dagli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli con rilascio di certificazione dell'avvenuta ricerca:

Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/323130 del 9/4/24 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio, si sono avute le seguenti risultanze:

Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta, per i nominativi indicati.

Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta, per i nominativi indicati.

Non risulta riscontro positivo, invece, al fine di verificare presenza di pratiche DIA, CILA, SCIA, da parte dell'Ufficio dell'Edilizia Privata per come da relativa certificazione ottenuta:

In riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2024.

Risulta presenza di Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria (non concessione edilizia in sanatoria) n. come da riscontro ottenuto dall'Ufficio preposto con il rilascio della relativa documentazione:



In riferimento alla Sua istanza prot. n° 227516 del 11/03/2024 si comunica che, da accertamenti effettuati presso i ns. archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., risulta pervenuta istanza di condono edilizio prat. n° 16003/95 intestata alla Sig.ra . (di cui se ne allega copia) per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata nella Sua richiesta e sita alla Via Comunale Santa Croce ad Orsolone n° 42 piano 2° int. 5.

Risultano istanze pendenti presso l'ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli così come verificato con richiesta a detto ufficio:

In risposta alla richiesta trasmessa via pec il 07/03/2024 , registrata al protocollo comunale con il PG. 224887 del 08/03/2024, è stata effettuata una ricerca presso l'archivio informatizzato del settore antiabusivismo edilizio, mediante la consultazione degli elenchi informatici dei fascicoli relativi ad accertamenti di abusi edilizi, inserendo i seguenti dati:

indirizzo: VIA COMUNALE SANTA CROCE AD ORSOLONE n.42 , Interno 5 , Piano 2 .

nominativi: ' .

La ricerca ha dato esito **POSITIVO**, in quanti ai nominativi e indirizzo prima indicati, risulta il seguente fascicolo di Contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi, il C.A.505/1987 intestato a , il fascicolo è accorpato al C.A. 390/87. La documentazione del fascicolo viene trasmessa tramite formato PDF.

Lo scrivente rappresenta che all'interno dell'istanza di condono vi è presenza di oblazioni pagate, documentazione afferente a relazione tecnica sulla idoneità statica del complesso, la planimetria catastale del cespite e disegni tecnici d'insieme di tutto il fabbricato. Tramite tale documentazione si è potuto appurare che l'istanza di condono è relativa al cespite oggetto di procedura.

In aggiunta lo scrivente a seguito di accesso sui luoghi ha potuto evincere che, come già indicato, il cespite è stato suddiviso in due unità immobiliari, rendendolo difforme dalla planimetria catastale e che vi sono difformità tra quanto presente nella istanza di condono del 1995 e quanto alla realtà attuale e quindi la documentazione inviata con l'istanza di condono risulta non conforme all'attualità.

La sentenza del Consiglio di Stato n. 6429/2021, già in precedenza richiamata, precisa che in pendenza di procedimento di condono di



un manufatto, gli unici interventi edilizi consentiti su di esso sono **quelli diretti a garantirne la conservazione**: essi non possono spingersi all'esecuzione di opere destinate a mutarne la struttura, i volumi, i prospetti, salvo che siano indispensabili - previa, in tal caso, necessaria preventiva interlocuzione con l'Amministrazione - al fine di consentire di stabilire quali siano i caratteri e le esatte dimensioni del manufatto abusivo per verificarne la condonabilità.

Infatti, la **normativa sul condono** postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, la realizzazione di opere aggiuntive né finanche l'impiego di materiali di costruzione diversi da quelli originali, comportanti di fatto la qualificazione dell'intervento come sostituzione edilizia, venendo meno la continuità tra vecchia e nuova costruzione e l'attuale riconoscibilità del manufatto originario oggetto dell'istanza di condono.

Tanto, a parere interpretativo dello scrivente, porterebbe a far decadere l'istanza di condono, per difformità sostanziali rispetto a quanto presentato e con probabilità non risulterebbe possibile ottenere nuovo atto amministrativo per il complesso edilizio per poterne ottenere una regolarità sanatoria, essendo anche il complesso ricadente in zona F, ovvero come da CDU ricevuto:



- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella *zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco disciplinata* dagli **artt. 45 e 47** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

- rientra nell'*ambito "33 - Selva-Chiaiano"* disciplinato dall'**art.162**;

- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area stabile**;

- ricade nell'area del "**Parco - Metropolitano delle colline di Napoli**" approvato con DPGR n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), in zona C - **riserva controllata**, e pertanto risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio **Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali**;

Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;

- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Quanto ciò detto risulterà, ovviamente (sempre a parere dello scrivente) da verificare sempre e comunque con possibile accertamento di conformità presso gli Uffici preposti, con analisi che potrebbero comportare fenomeni ostativi all'accoglimento di istanze poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità o di qualsiasi tipologia di istanza, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Pertanto spetterà all'autorità competente verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari.

All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto tutto sopra descritto e articolato, rappresentando che, date le



analisi effettuate, si potrà indicare calcolo di valutazione del cespite in base al valore d'uso dello stesso.

QUESITO N.7: indicazione stato di possesso attuale dell'immobile

Lo scrivente, a seguito dell'accesso effettuato, ha verificato, tramite dichiarazione effettuata all'interno del verbale redatto dal custode giudiziario, che il cespite oggetto del pignoramento non è abitato dagli esecutati, ma da soggetti terzi i quali risultano privi di contratto di locazione, per come verificato con richiesta agli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate che rappresentano carenza di contratti locativi ai nominativi dei debitori.

Risulta, inoltre, accordo di separazione del 13/07/2023, a seguito di negoziazione assistita, con cui l'ex moglie dell'esecutato

ha ottenuto l'assegnazione della casa coniugale in via Comunale Santa Croce ad Orsolone n.42.

QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In risposta al presente quesito si precisa che non sono presenti vincoli ed oneri giuridici che gravano sul bene diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Da ispezione ipotecaria risulta quanto a seguire:



Elenco immobili

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana CHA Foglio 0009 Particella 00680 Subalterno 0004

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 11/02/2008 - Registro Particolare 3355 Registro Generale 5205
Pubblico ufficiale Repertorio 170294/30488 del 08/02/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 11/02/2008 - Registro Particolare 1009 Registro Generale 5206
Pubblico ufficiale Repertorio 170295/30489 del 08/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 24/01/2024 - Registro Particolare 1679 Registro Generale 2052
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 424/2024 del
10/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

In merito all'esistenza di regolamento condominiale lo scrivente effettuate delle richieste in loco e cercate informazioni a riguardo non riusciva a reperire informazioni utili al fine di comprendere se per il fabbricato in oggetto vi fosse presenza di amministratore di condominio. Nel verbale redatto dal custode giudiziario veniva dichiarato che non vi era sussistenza di amministratore di condominio da parte del padre dell'esecutato.

Il fabbricato in cui insiste il lotto oggetto del pignoramento non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza apposita.

Rientra invece:



SI ATTESTA

che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, lettera f) del D.Lgs. 42/2004 " Parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi ". L'immobile rientra, altresì, nel perimetro del Parco Metropolitano delle colline di Napoli in zona C – riserva controllata. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs. 42/2004.

Tanto si segnala per quanto necessario.

QUESITO N.9: verifica di bene pignorato su suolo demaniale

In merito al presente quesito si attesta che i beni oggetto del pignoramento non ricadono su suolo demaniale e che per quanto concerne possibile acquisizione al patrimonio comunale tanto è stato analizzato nel Quesito 6 del presente elaborato peritale.

QUESITO N.10: verifica di pesi od oneri di altro tipo

Si può dichiarare che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore degli esecutati per propria quota di proprietà per come acquisito nelle informazioni rinvenute dallo scrivente.

QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie si riporta che lo scrivente



non ne ha avuto possibili riscontri non avendo riscontrato presenza di possibile amministratore di condominio.

QUESITO N.12: valutazione del bene

La valutazione verrà effettuata adottando il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene quale risultato economicamente giustificabile tra la domanda e l'offerta. Un corretto sviluppo del metodo è supportato da indagini di carattere tecnico economico e deve tenere conto sia dell'appetibilità del cespite che di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, con particolare riferimento all'ubicazione nel contesto urbanistico ed alla consistenza planimetrica, ciò rifacendosi anche a quanto previsto dal Regolamento Europeo n. 575/2013 all'art. 4 comma 1, punto 76.

Sulla base delle considerazioni effettuate nel Quesito 6 del presente elaborato peritale e valutando la carenza delle dovute autorizzazioni urbanistiche ed essendo stata valutata la non possibilità di sanatoria, data la presenza del Piano regolatore cimiteriale e le incongruenze e mancanze dell'istanza di condono presentata, l'immobile sarà valutato sulla base del **valore d'uso**.

Dunque il valore d'uso è assimilabile al valore attribuibile ad un determinato bene in base all'utilità presumibile da esso ricavabile. Tecnicamente, il criterio si basa sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi, che scaturiscono dall'utilizzo



continuativo del bene e dalla sua alienazione al termine della sua vita economica. In maniera semplificata è come se si ponesse in vendita “l’opportunità di un investimento alternativo”.

In base al metodo di stima cosiddetto **analitico**, la stima del valore d’uso sarà effettuata con una capitalizzazione, riportando all’attualità, con un saggio speculativo adeguato, i canoni che si percepirebbero per la locazione di detti beni, addizionando poi il valore residuo, in questo caso, dato dal valore dell’area di sedime meno i costi di demolizione dei beni stessi, al termine della loro vita utile.

Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso è:

$$V = R \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} + \frac{V_r}{(1+i)^n}$$

dove :

V = valore dell’immobile

R = è il reddito annuo netto (reddito lordo detratto delle spese)

V_r = Valore residuo dell’immobile (Valore dell’area di sedime – costo di demolizione)

i = è il saggio di sconto per l’attualizzazione

n = è il tempo atteso prima che l’immobile venga demolito, espresso in anni.

Per ottenere il valore di partenza la scrivente utilizzerà quale forma associabile quella del valore di locazione per il fabbricato, svolgendo, preventivamente, una indagine di mercato prendendo dati da più fonti che trattano gli immobili della zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari alienati recentemente o in corso di trattativa.

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per dei cespiti facenti parte il

Lotto unico:



Comune di Napoli – Sez. CHA -foglio 9-p.IIa 680-sub.4-a/2

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti:

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di locazione sono state le seguenti:

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 I semestre che nel Comune di Napoli per zona Periferica Santa Croce attribuisce un valore di locazione, per abitazioni civili, oscillante tra un minimo di 5,60 €/mq ad un massimo di 8,30€/mq.

Considerata la qualità lo stato dell'immobile e l'attuale situazione riscontrata, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore minimo pari a 5,60 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Periferica Santa Croce attribuisce un valore di locazione per abitazioni in fascia media con valore minimo pari a 4,34 €/mq.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 5,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(5,60+4,34 / 2 = 4,97 \text{ €/mq arrotondato a } 5,00 \text{ €/mq})$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà la seguente tabella, mediante la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.



Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
UBICAZIONE			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9	0,9	4,5
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75	0,75	3,75
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terra	1		
Piano primo	0,95		
Piano secondo	0,9	0,9	4,5
Piani superiori intermedi	0,85		
Piano ultimo	0,8		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025	1,025	5,12
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1	1,1	5,5
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		



SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	5,0
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1	1	5,0
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	4,7
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	5,0
Media	0,9		
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	4,5
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	4,7
ESPOSIZIONE			



Strada interna	0,9		
Via principale	1	1	5,0
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	4,5
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	5,0
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 4,70</u>		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 4,70 dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

Superfici Principali:

Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne

Superficie u.n.c. : 108 mq

Superficie u.n.c al 10%: 10 mq

108 mq+ 10 mq= 118 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:



Balcone calcolato al 25% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%

Balcone 14 mq al 25% = 3,5 mq → 3 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 118 mq + 3 mq = 121 mq

Si può affermare, quindi, che il Valore di locazione al mese dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 4,70 x 121 cifra che arrotondata è pari a = Euro 582,00

Per calcolare il reddito annuo che il suddetto bene può esprimere, utilizzando il valore di locazione mensile dell'immobile in precedenza calcolato pari a **€ 582,00/mese**, deriva che il reddito lordo annuo sviluppato dal cespite è di **€ 6.984,00 (seimilanovecentottantaquattro/00)**, al quale, tuttavia, vanno detratte le spese e gli oneri annuali, attribuibili al proprietario, pari a circa il 30% (6.984 x 0,30 = 2.095,00) del reddito lordo, per cui il reddito netto annuale netto del cespite è pari a: **R = € 4.889,00 (quattromilaottocentottantanove/00)**.

Il valore residuo dell'immobile V_r , ipotizzando che quest'ultimo possa essere demolito al termine del periodo considerato, sarebbe restituito (considerato che l'immobile appartiene ad un fabbricato con più abitazioni e precisamente ad un corpo di fabbrica inserito all'interno di un complesso), dal valore dell'area di sedime del terreno, suddivisa in quota parte per il numero dei proprietari, meno



il costo di demolizione degli immobili. Tuttavia, considerando nel caso particolare, data la grandezza del fabbricato, l'impossibilità per ogni proprietario di procedere singolarmente alla demolizione del proprio appartamento, possiamo supporre in via teorica che l'amministrazione, una volta notificato l'ordine di demolizione, applichi la sanzione prevista per l'inottemperanza alla demolizione, che in zona vincolata è pari a 20.000 euro (sanzione massima). Tale sanzione, andrebbe suddivisa per tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà. Suddividendola approssimativamente per il numero di unità del fabbricato, circa 5, otteniamo la cifra forfettaria di circa € 4.000,00 pro-capite.

A questo punto, considerando l'inerzia delle amministrazioni locali nel procedere alle demolizioni e/o acquisizioni di immobili con caratteristiche simili (età del fabbricato maggiore di 40 anni), sarà possibile e ragionevole ipotizzare, in via teorica, un tempo di utilizzazione minimo dell'immobile *n*, prima che lo stesso venga abbattuto e/o acquisito dalla pubblica amministrazione pari a 20 anni, per cui, scelto un opportuno saggio di capitalizzazione dalla tabella a seguire:

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, secondo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato

CENTRO ABITATIVO	MIN.	MAX.
<u>Centri di grandi dimensioni</u>	<u>0,50%</u>	<u>4,50%</u>



Centri di media dimensioni	1,50	5,50%
Centri di piccole dimensioni	2,00%	6,00%

Si assumerà quale valore quello relativo a centro di grande dimensione, essendo il cespite posto nella città di Napoli, con valore i , pari al 2,5%, ovvero il valore medio dato dal valore minimo ed il valore massimo della tabella di riferimento, con cui possiamo calcolare il Valore d'uso dell'immobile, con la formula descritta in precedenza.

$$V = 4.889,00 \frac{(1 + 0,025)^{20} - 1}{(1 + 0,025)^{20}} - \frac{4.000,00}{(1 + 0,025)^{20}} =$$

$$= 4.889,00 \frac{(1,63 - 1)}{0,04} - \frac{4.000,00}{1,63} = 74.548,00$$

Sulla scorta del Valore d'uso determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore d'uso, come sopra individuato, nella misura del 20% del Valore d'uso al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e che tenga conto anche di possibili atti amministrativi per la situazione tecnica descritta nei quesiti dell'elaborato peritale.



Tale valore ammonta ad euro 14.909,00 che comporta un valore di euro 59.639,00

(cinquantanovemilaseicentotrentanove/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico di euro **59.639,00**

(cinquantanovemilaseicentotrentanove/00).

QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa

QUESITO N.14: certificazione di Stato Civile o Visura Camerale

Si rappresenta che è stato reperito il certificato di stato civile degli esecutati, oltre al certificato di residenza.

CONCLUSIONI LOTTO UNICO

Comune di Napoli, sez. CHA, foglio 9, particella 680, sub 4, cat A/2

Prezzo base d'asta: 59.639,00 euro

In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

