

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Sezione V**  
**G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale**



\*\*\*\*\*

**R.G.N° 495/2023**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**II CTU**

***Arch. Emilio Porcaro***



**INDICE**

<b>1. Premessa</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. Esito del controllo preliminare</b>	<b>pag. 4</b>
<b>3. Quesito 1</b> identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento	<b>pag. 5</b>
<b>4. Quesito 2</b> individuazione beni componenti ciascun lotto	<b>pag. 8</b>
<b>5. Quesito 3</b> identificazione catastale del bene pignorato	<b>pag. 16</b>
<b>6. Quesito 4</b> procedere a schema sintetico-descrittivo lotto	<b>pag. 18</b>
<b>7. Quesito 5</b> ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato	<b>pag. 19</b>
<b>8. Quesito 6</b> verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio	<b>pag. 20</b>
<b>9. Quesito 7</b> indicazione stato di possesso attuale dell'immobile	<b>pag. 23</b>
<b>10. Quesito 8</b> vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	<b>pag. 24</b>
<b>11. Quesito 9</b> verifica di bene pignorato su suolo demaniale	<b>pag. 25</b>
<b>12. Quesito 10</b> verifica di pesi od oneri di altro tipo	<b>pag. 25</b>
<b>13. Quesito 11</b> informazioni sulle spese di gestione dell'immobile	<b>pag. 25</b>
<b>14. Quesito 12</b> valutazione del bene	<b>pag. 25</b>
<b>15. Quesito 13</b> valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato	<b>pag. 32</b>
<b>16. Quesito 14</b> certificazione di stato civile	<b>pag. 32</b>
<b>17. Conclusioni</b>	<b>pag. 32</b>



## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 25/10/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Cannavale della Sezione V del Tribunale di Napoli nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli ed al n. 13524 dell'Albo dei C.T.U di questo Tribunale -, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva

R.G.N. 495/2023 promossa dal \*\*\*\*\* contro la \*\*\*\*\*,  
unico proprietario, per la stima dell'immobile, oggetto

del pignoramento, ubicato in via Comunale Napoli (al catasto indicata come via Napoli) n.126, piano 5°, in Napoli nel complesso edilizio definito condominio Andromeda.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dal \*\*\*\*\* con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli nn. 28424/21979 del 06/10/2023.

Il giorno 25/10/2023 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. 495/2023.

Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn.28424/21979, relativa al pignoramento in atto e che è stata verificata la trascrizione tramite ispezione.

Dalla certificazione notarile sostitutiva si evince che l'immobile proviene da atto di compravendita rogato da notaio \*\*\*\*\* in data 19/05/1982 rep.107359 e trascritto il 16/06/1982 ed è riportato in catasto alla sezione del Comune di Napoli:

- Sez. PIA, foglio 7, particella 1192, sub. 29, cat. A/2.

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale si precisa che lo scrivente ha verificato la continuità delle trascrizioni relative al ventennio reperendo gli atti riportati nella stessa.

Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore procedente non era presente né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico dell'immobile, né planimetria catastale, i



quali sono stati acquisiti in via telematica tramite il servizio “Sister” dell’Agenzia delle Entrate, come da allegati alla presente.

Si fa presente che la visura storica dell’immobile riporta gli stessi dati catastali, attuali e storici, dell’immobile pignorato presenti nella relazione notarile depositata dal creditore procedente ed informazione a riportarsi da segnalare è relativa alla data di presentazione di planimetria catastale del 19/04/1982.

Deve ancora evidenziarsi che il creditore procedente non ha depositato certificato di matrimonio il quale è stato reperito dal custode giudiziario e dallo scrivente.

Quanto alla verifica tecnica dell’immobile in oggetto lo scrivente, in data 11/12/2023, tanto avendo concordato con il custode giudiziario, si recava presso il cespite per rilevarne la consistenza, la conformità con i dati catastali e per l’effettuazione del rilievo planivolumetrico, riuscendo ad eseguire accesso.

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 ed intera proprietà dell’esecutato, in piena corrispondenza con quanto indicato nell’atto di pignoramento.







### *Sovrapposizione delle due carte*

Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possa considerare il cespite, con dati catastali

- **Sez. PIA, foglio 7, particella 1192, sub. 29, cat. A/2.**



### Visione assonometrica dello stabile

Si riporta che il cespite oggetto del pignoramento confina a nord con via Comunale Napoli e altro fabbricato, a sud con vano scala e cortile interno del complesso edilizio, ad est con altra unità

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

7



immobiliare e via Comunale Napoli ed ad ovest con cortile del complesso edilizio (la verifica cardinale è stata effettuata sulla base di corrispondenza satellitare).

Si riporta inoltre, al fine della identificazione effettuata dallo scrivente, la vax del mappale terreni su cui il fabbricato si eleva rappresentando, sin d'ora, che il complesso edilizio è stato edificato su più parti di mappale terreno (come anche indicato nell'atto di proprietà e presente con indicazione sulla planimetria catastale).



Vax



**QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto**

L'immobile è ubicato nella città di Napoli, al civico 126 di via Comunale Napoli, piano quinto, in edificio con sistema edilizio "a blocco" di collegamento dei piani superiori con accesso al cespite da via Comunale Napoli.

**Il cespite**, con dati catastali

- **Sez. PIA, foglio 7, particella 1192, sub. 29, cat. A/2.**

è ubicato al piano quinto, di una unità edilizia di recente formazione, costituita da 7 livelli fuori terra (oltre il piano terra) di tipologia di edificio a "blocco".

Il cespite, oggetto di pignoramento, confina a nord con via Comunale Napoli e altro fabbricato, a sud con vano scala e cortile interno del complesso edilizio, ad est con altra unità immobiliare e via Comunale Napoli ed ad ovest con cortile del complesso edilizio (la verifica cardinale è stata effettuata sulla base di corrispondenza satellitare). L'ingresso è da vano scala accedendo da porta d'ingresso avente interno 17:

**Ambiente 1:** di 25 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,90m. L'ambiente si presenta in buone condizioni e svolge attualmente funzione di soggiorno. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,26x2,35, con collegamento interno/esterno a balcone di 18 mq;



**Ambiente 2:** di 12 mq, altezza da piano di calpestio ad intradesso solaio h 2,90m. L'ambiente si presenta in buone condizioni e svolge funzione di cucina. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,26x2,35, con collegamento interno/esterno a balcone di 18 mq;

**Ambiente 3:** di 15 mq, altezza da piano di calpestio ad intradesso solaio h 2,90m. L'ambiente si presenta in buone condizioni e svolge funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,26x2,35, con collegamento interno/esterno a balcone di 18 mq;

**Ambiente 4:** di 18 mq, altezza da piano di calpestio ad intradesso solaio h 2,90m. L'ambiente si presenta in buone condizioni e svolge funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,26x2,35, con collegamento interno/esterno a balcone di 5 mq;

**Bagno:** di 6 mq, altezza da piano di calpestio ad intradesso solaio h 2,90m. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,60x1,45.

Vi è presenza, inoltre di un ripostiglio di 2,5 mq e spazi di collegamento agli ambienti sopra descritti.

In totale il cespite consta di 4 ambienti più servizio per una superficie utile netta calpestabile di 92 mq + 23 mq di balconi. 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.



*Portone d'accesso al fabbricato*

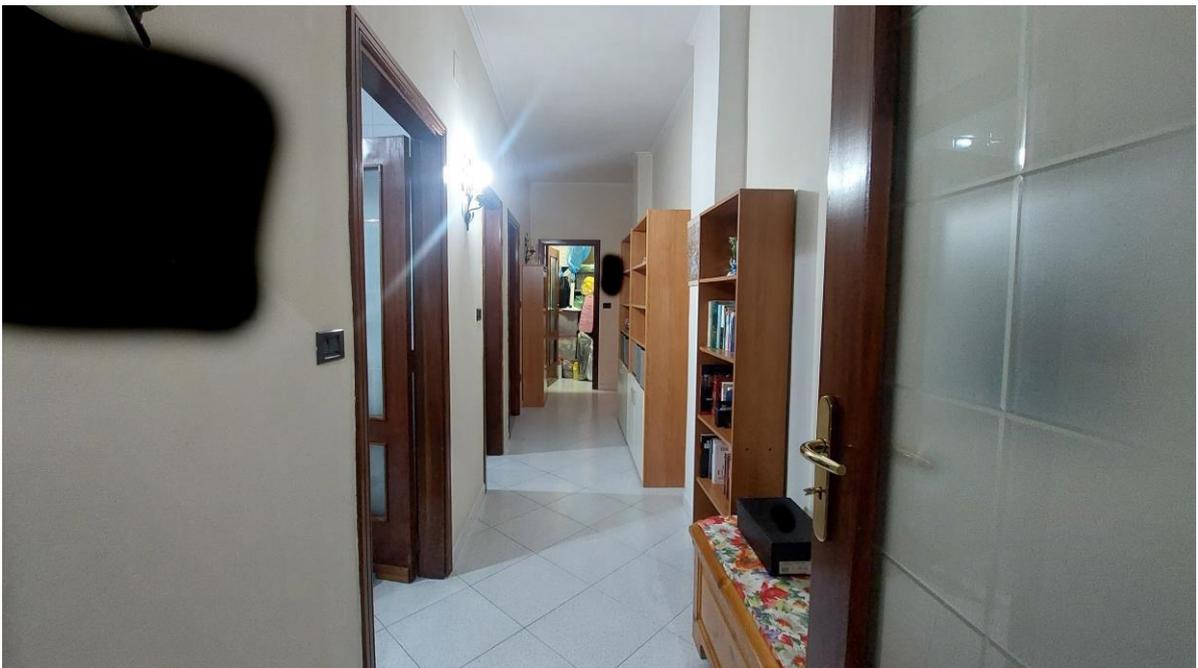


*Porta d'accesso al cespite interno 17*





Ambiente 1



Corridoio





*Ambiente 2*



*Bagno*





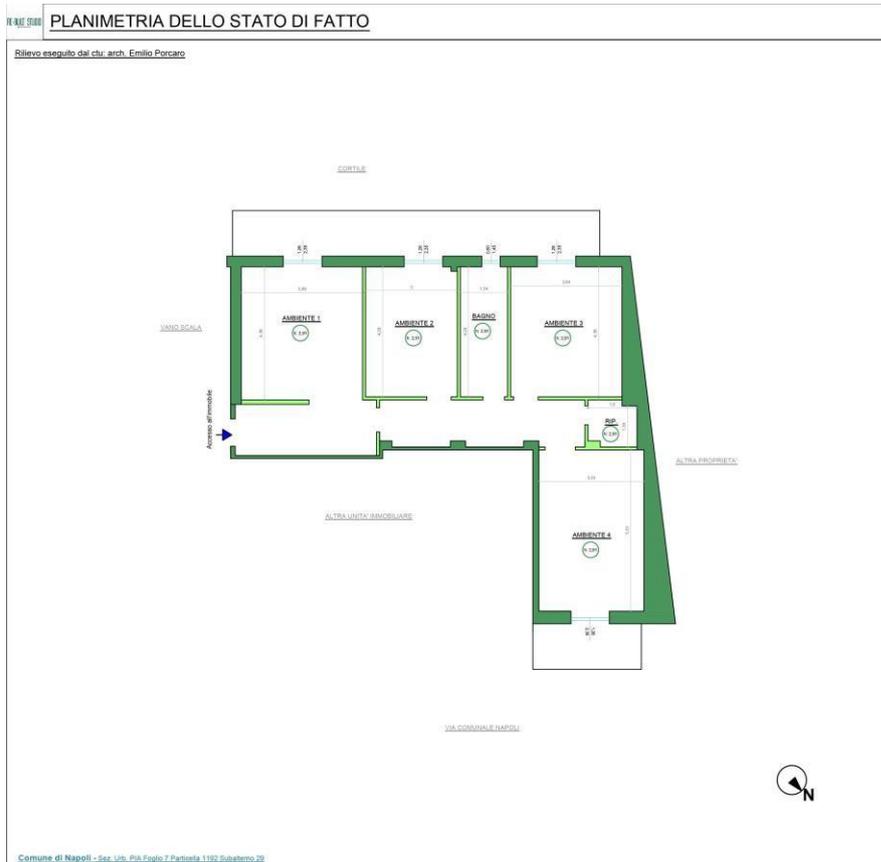
*Ambiente 3*



*Ambiente 4*



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



*Rilievo effettuato*

### **QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato**

Il sottoscritto precisa di aver effettuato richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Sister, al fine di acquisire la planimetria catastale del bene con dati:

- **Sez. PIA, foglio 7, particella 1192, sub. 29, cat. A/2.**

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

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

15





Si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria.

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

Le difformità riscontrate sono relative a:

- 1- Diversa tramezzatura tra lo stato rilevato e la planimetria catastale
- 2- Diversa posizione di tramezzatura tra lo stato rilevato e la planimetria catastale
- 3- Rappresentazione grafica diversa tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in più punti dell'immobile.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

17



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

**Lotto Unico** : piena ed intera proprietà di appartamento, ubicato via Comunale Napoli (al catasto indicata come via Napoli) n.126, piano 5°, in Napoli nel complesso edilizio definito condominio Andromeda; si identifica catastalmente

**Comune di Napoli****- Sez. PIA, foglio 7, particella 1192, sub. 29, cat. A/2.**

confina a nord con via Comunale Napoli e altro fabbricato, a sud con vano scala e cortile interno del complesso edilizio, ad est con altra unità immobiliare e via Comunale Napoli ed ad ovest con cortile del complesso edilizio.

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 e non risulta dato riscontro da parte del detto Ufficio per la verifica di presenza di pratiche di DIA, SCIA, CILA, anche a seguito dei ripetuti solleciti.

Risulta presenza di Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 729/06/1986 e nella lettura della documentazione inviata dall'ufficio Condono del Comune di Napoli (precisamente ultime due pagine) si può evincere anche presenza di provvedimento di Condono Edilizio con Disposizione Dirigenziale n.22159 del 2010 avente protocollo pg 81184/2010.



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

Ricade in zona B- sottozona Bb espansione recente della Variante al PRG del Comune di Napoli.

Ricade nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – zona rossa di cui al DPCM 24.06

Prezzo Base Lotto Unico euro: **129.330,00**

(centoventinovemilatrecentotrenta/00).

**QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato**

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

- 1) \*\*\*\*\* nato a Napoli il 30/10/1917 all'esecutato \*\*\*\*\* con atto di compravendita rogato da notaio \*\*\*\*\* del 19/05/1982, avente repertorio 107359 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 16/06/1982 ai nn. 11283/8614.

Lo scrivente ha reperito l'atto di compravendita con cui l'esecutato diviene proprietario del cespite.

Si riporta con sezione al NCEU del Comune di Napoli:

- **Sez. PIA, foglio 7, particella 1192, sub. 29, cat. A/2.**



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

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.

Non risulta dato riscontro, invece, al fine di verificare presenza di pratiche DIA, CILA, SCIA, da parte dell'Ufficio dell'Edilizia Privata nonostante i ripetuti solleciti (si allegano pec inviate all'elaborato) da parte dello scrivente a seguito della relativa certificazione, per cui non è possibile verificare se l'attuale distribuzione interna del cespite è stata effettuata con richiesta di pratica amministrativa o meno; pertanto sarà applicato esclusivamente una valutazione in decurtazione dell'attuale situazione vigente.

Risulta presenza di Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 729/06/1986 verificando che, nella lettura della documentazione inviata dall'ufficio Condono del Comune di Napoli (precisamente ultime due pagine), si può evincere anche presenza di provvedimento di Condono Edilizio con Disposizione Dirigenziale

n.22159 del 2010 avente protocollo pg 81184/2010. Non risultano istanze pendenti presso l'ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli così come verificato con richiesta a detto ufficio.



Come indicato nel Quesito 3 vi sono irregolarità, invece, per quanto  
concerne:

- 1- Diversa tramezzatura tra lo stato rilevato e la planimetria catastale
- 2- Diversa posizione di tramezzatura tra lo stato rilevato e la planimetria catastale
- 3- Rappresentazione grafica diversa tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in  
più punti dell'immobile.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

21



1) Per quanto concerne i tramezzi posizionati diversamente rispetto alla planimetria catastale e la diversa posizione di tramezzatura tra lo stato di fatto e la planimetria catastale lo scrivente reputa che potrebbe essere sufficiente richiesta di **CILA in sanatoria**, da D.L. 133/2014 con relativa conversione in Legge 164/2014, presso gli uffici competenti del Comune e agli altri enti preposti, con i relativi costi di sanzione e costi di competenza, e presentazione successiva di richiesta di pratica DOCFA di variazione planimetrica catastale esistente presso l'Agenzia del Territorio, con i relativi costi che, oltre il costo della pratica, sono variabili da professionista a professionista, per le sole parti afferenti al cambio di posizione di tramezzatura rispetto a quelli presenti nella planimetria catastale.

Si tiene a precisare che le situazioni di difformità riscontrate, nonostante il parere tecnico dato, ove presentate in una istanza di accertamento di conformità, potrebbero dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza 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, 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 sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare solo una possibile decurtazione percentuale delle difformità riscontrate.

- 2) Per quanto concerne la difforme rappresentazione tra quanto presente in planimetria catastale e quanto effettivamente rilevato a seguito di accesso sui luoghi lo scrivente reputa che il tutto andrebbe evidenziato, insieme alla situazione dei tramezzi difformi, sempre in una richiesta di accertamento di conformità presso gli Uffici preposti, con successivo aggiornamento catastale, sempre rappresentando che, nonostante il parere tecnico dato, ove presentato accertamento di conformità, vi potrebbero essere fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza 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, 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 sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare solo una possibile decurtazione percentuale delle difformità riscontrate.

Tanto si riporta per quanto necessario.

Per quanto concerne quanto necessario all'inquadramento urbanistico del cespite si allega il relativo certificato urbanistico richiesto.



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

Dall'accesso eseguito alla presenza del custode giudiziario, si è constatato che l'immobile è occupato dalla moglie dell'esecutato.

A seguito di richiesta di verifica di contratti di locazione all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate lo scrivente ha ricevuto riscontro su

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

25



presenza di contratto di locazione per immobile avente dati catastali:

**SEZ.URB: PIA FOGLIO: 10 PARTIC: 279 SUB: 7**

Dati, quindi, differenti dal cespite oggetto di pignoramento e non associabili alla storia del cespite oggetto di procedura.

Tanto si riporta per quanto necessario.

**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.

- 
1. ISCRIZIONE del 22/02/2008 - Registro Particolare 1319 Registro Generale 6940  
Pubblico ufficiale MANNO ANTONELLA Repertorio 10008/2093 del 18/02/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Comunicazione n. 1364 del 13/05/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/04/2016.  
Cancellazione totale eseguita in data 30/05/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
  2. ISCRIZIONE del 01/04/2016 - Registro Particolare 1170 Registro Generale 8411  
Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 249068/39256 del 31/03/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  3. TRASCRIZIONE del 06/10/2023 - Registro Particolare 21979 Registro Generale 28424  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI NAPOLI-UNEP Repertorio 1815 del 15/09/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che, a seguito di ricerca da parte dello scrivente si è potuto verificare che l'amministratore del condominio è il dott. \*\*\*\*\* che ha inoltrato copia dello stesso.



Il fabbricato non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza di Napoli con rilascio di relativa certificazione.

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

In merito al presente quesito si attesta che il bene oggetto del pignoramento non ricade su suolo demaniale.

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

Si può dichiarare che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore dell'esecutato, come già evidenziato nei quesiti precedenti.

**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 lo scrivente ha richiesto informazioni all'amministratore di condomino che ha dato riscontro:



Per quanto riguarda gli ulteriori debiti maturati le invio, altresì, una posizione contabile aggiornata al 31/12/2023 che porta un debito pari ad € 12.042,75, salvo conguagli 2023. (All.)

Tale debito complessivo è così ripartito:

- € 10.944,20 è l'importo già oggetto del D.I. relativo alla sua nomina, che in copia si allega
- € 1.098,55 rappresenta l'ulteriore debito maturato al 31/12/2023, salvo conguagli 2023

Le spese fisse annuali, **salvo conguagli**, sono le seguenti:

- Ordinaria € 426,00 a preventivo
- Acqua circa € 150,00 (*tale importo, però, varia in base ai consumi*)

Non ci sono al momento spese straordinarie deliberate, ma solo un incarico deliberato ed affidato per la progettazione del rifacimento Lastrico il cui computo metrico non è stato ancora approvato

Le allego Regolamento condominiale che, però, non è una copia firmata ma quella unica copia ricevuta dal precedente amministratore (*ho più volte richiesto ai condomini se ci fosse una copia firmata ma nessuno ne ha memoria*) (All.)

#### **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.

Per ottenere il valore di partenza la scrivente ha svolto 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 **l'immobile**:

- [Sez. PIA, foglio 7, particella 1192, sub. 29, cat. A/2.](#)

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 I semestre che nel Comune di Napoli per zona Pianura Periferia attribuisce un valore di mercato, per abitazioni civili, oscillante tra un minimo di 1.110,00 €/mq ad un massimo di 1.700,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1.400,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona via Comunale Napoli attribuisce un valore di mercato per abitazioni in fascia media con valore medio pari a 1.441,00 €/mq.



3) Tra gli immobili attualmente in vendita simili al cespite in oggetto, lo scrivente ha selezionato un immobile ubicato in via Comunale Napoli che riporta un'offerta di euro 190.000,00 per una superficie di mq 116 (<http://www.immobiliare.it>), valutabile per un prezzo di 1.637,00 €/mq, che sarà utilizzato come ultimo parametro di riferimento.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **1.492,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.400,00+1.441,00+1.637,00 / 3= 1.492,00 \text{ €/mq})$$

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
<b>UBICAZIONE</b>			
Vie principali	1		
<b>Vie laterali di minore importanza</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.471,00</b>
Vie isolate	0,9		
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
Libera da affitto	1		
<b>Occupata</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>1.119,00</b>
Attuali proprietari	0,9		



<b>EDIFICI CON ASCENSORE</b>			
Piano terra	0,85		
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,95		
<b>Piani superiori intermedi</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.492,00</b>
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
<b>SERVIZI DELL'APPARTAMENTO</b>			
Privo di servizi	0,7		
<b>Servizi semplici</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.492,00</b>
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
<b>CONDIZIONAMENTO</b>			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
<b>Riscaldamento autonomo</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.492,00</b>
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
<b>SOLAI</b>			
<b>In latero-cemento o in ferro</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.492,00</b>
In legno	0,9		
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1		
<b>Insufficiente</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.471,00</b>
<b>PORTIERATO</b>			
Con custode	1		
<b>Senza custode</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.471,00</b>
<b>MANUTENZIONE CESPITE</b>			



Ottima	1,1		
<b>Buona</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.492,00</b>
Media	0,9		
Pessima	0,75		
<b>BOX/POSTO AUTO</b>			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
<b>Senza box posto auto e cantinola</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.342,00</b>
<b>SERVIZI IMMOBILE</b>			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
<b>Senza</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.471,00</b>
<b>ESPOSIZIONE</b>			
<b>Strada interna</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.342,00</b>
Via principale	1		
<b>PANORAMICITA'</b>			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
<b>Non panoramico-non a distanza</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.342,00</b>
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
<b>Razionale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.492,00</b>
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		



<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 1.427,00</u>
------------------------------	--------------------------

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.427,00, 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. : 92 mq

Superficie u.n.c al 10%: 9,2 mq

92 mq + 9,2 mq= 101,20 mq **Superfici Principali**

**Superfici di Ornamento: (vengono calcolati tutti i balconi privi di verande)**

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

Balcone 23 mq al 25%= 5,75 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie**

**Commerciale:** 101,20 mq + 5,75 mq = 105,95 → 106 mq .

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.427,00 x 106 cifra che arrotondata è pari a = Euro 151.262,00



Sulla scorta del Valore di Mercato 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 di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 15.126,00 che comporta un valore di euro 136.126,00 (centotrentaseimilacentoventisei/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso (APE + accertamento conformità) che comporta un'ulteriore decurtazione del 5% del valore, che ammonta a euro 6.806,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 129.330,00 (centoventinovemilatrecentotrenta/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico di euro **129.330,00** (centoventinovemilatrecentotrenta/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 matrimonio dell'esecutato, il quale risulta sposato dal 1984 in comunione dei beni, ed il certificato di residenza storica.

**CONCLUSIONI LOTTO UNICO**

**Napoli, sez. urb. PIA, foglio 7, particella 1192, sub 29, cat A/2**

**Valore di Mercato 151.262,00 euro**

**Prezzo base d'asta immobile 129.330,00 euro**

In fede

*Il CTU Arch. Emilio Porcaro*

