

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione III
G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore



R.G.N° 61/2020

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

II CTU

Arch. Emilio Porcaro



INDICE

1. Premessa	pag.3
2. Esito del controllo preliminare	pag.4
3. Quesito 1 identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento	pag.6
4. Quesito 2 individuazione beni componenti ciascun lotto	pag.10
5. Quesito 3 identificazione catastale del bene pignorato	pag.26
6. Quesito 4 procedere a schema sintetico-descrittivo lotto	pag.29
7. Quesito 5 ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato	pag.31
8. Quesito 6 verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio	pag.32
9. Quesito 7 indicazione stato di possesso attuale dell'immobile	pag.33
10. Quesito 8 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag.33
11. Quesito 9 verifica di bene pignorato su suolo demaniale	pag.32
12. Quesito 10 verifica di pesi od oneri di altro tipo	pag.34
13. Quesito 11 informazioni sulle spese di gestione dell'immobile	pag.34
14. Quesito 12 valutazione del bene	pag.34
15. Quesito 13 valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato	pag. 61
16. Quesito 14 certificazione di stato civile	pag.61
17. Conclusioni	pag. 62



1. PREMESSA

Con ordinanza del 03/01/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fabrizia Fiore della Sezione III del Tribunale di Napoli Nord 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. 61/2021 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], unica proprietaria, avente ad oggetto il pignoramento degli immobili ubicati in vico Francesco Gozzolino (catastalmente Cozzolino) n.17, Comune di Casandrino, Provincia di Napoli, aventi i seguenti dati catastali:

- [foglio 5-p.IIa 1792-sub.21-c/6;](#)
- [foglio 5-p.IIa 1792-sub.22-c/6;](#)
- [foglio 5-p.IIa 1792-sub.23-c/6;](#)
- [foglio 5-p.IIa 1792-sub.24-c/6;](#)
- [foglio 5-p.IIa 1792-sub.25-c/6;](#)
- [foglio 5-p.IIa 1792-sub.17-lastrico solare](#)

e della conseguente istanza di vendita dei predetti beni di proprietà dell'esecutata da parte del soggetto pignorante.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla [REDACTED] con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 il 19 marzo 2020 ai nn. [REDACTED].



Il giorno 03 gennaio 2022 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. 61/2020.

Lo scrivente riporta che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione relativa al pignoramento in atto.

Dalla certificazione notarile sostitutiva si evince che il diritto di proprietà all'esecutata proviene da:

- atto di compravendita rogato per notaio ██████████ in data 07/07/2002 e trascritto il successivo giorno 24/07/2003, in cui l'esecutata acquisisce la proprietà del sub.17 (lastrico solare) e del subalterno 16, da cui derivano i subalterni da 21 a 25 oggetto del presente pignoramento, ciò verificato dallo scrivente dalle visure catastali reperite.

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale, si è proceduto con l'acquisizione degli atti riportati nella stessa (all.ti 3;4;5).



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 planimetrie catastali, le quali sono state acquisite in via telematica tramite il servizio "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, come da allegati alla presente.

Si riporta che la visura storica dell'immobile riporta gli stessi dati catastali, attuali e storici, degli immobili pignorati presenti nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente (all.ti 1;3).

Deve ancora evidenziarsi che il creditore procedente ha depositato certificato di stato civile dell'esecutata, la quale risulta sposata in regime di separazione dei beni (all.6).

Quanto alla verifica tecnica degli immobili in oggetto lo scrivente, in data 01/07/2022, tanto avendo concordato con il custode giudiziario, si recava presso i cespiti per rilevarne la consistenza, la conformità con i dati catastali e per l'effettuazione del rilievo planivolumetrico e fotografico, riuscendo ad eseguire gli accesso, ciò non possibile sino a tale data poiché, come già segnalato in fascicolo, l'accesso ai subalterni dal 21 al 25 non era possibile, data la presenza di muro perimetrale di chiusura. E' stato possibile eseguire l'accesso solo a seguito di rimozione di chiusura di un piccolo vano di passaggio, con realizzazione di relativo cancello di ferro, concedendo l'accesso, attualmente solo ai fini di effettuazione dei rilievi metrici.

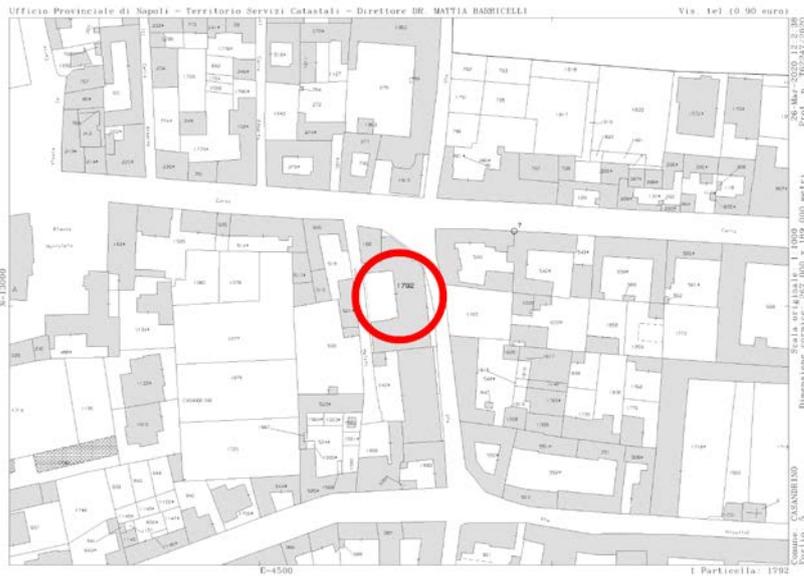


Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.

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

Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e da quella acquisita dallo scrivente (all.ti 1;3;4;5), gli immobili oggetto di pignoramento si identificano in un diritto di piena proprietà dell'esecutata, in piena corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato ove l'immobile è collocato, si procede a sovrapposizione di mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps.

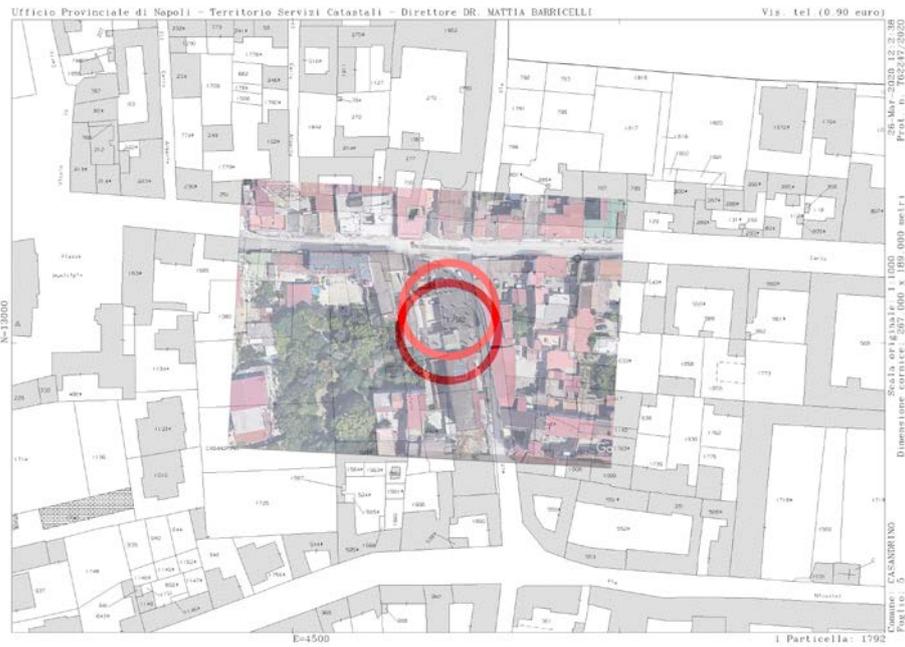


Identificazione fabbricato da vax (all.8)





Identificazione tramite foto satellitare (all.9)



Sovrapposizione delle due carte (all.10)





Visione assonometrica dello stabile (all.11)

Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possano considerare i cespiti quali lotti separati con la seguente suddivisione:

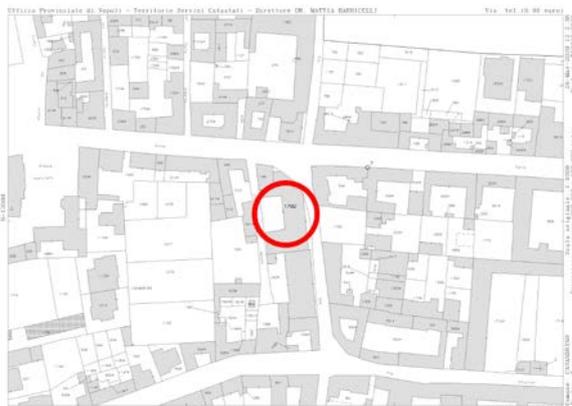
- **Lotto 1** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 21, categoria c/6. Confina a nord con rampa d'accesso all'area interrata, a sud con altra proprietà, ad est con sub.22 ed ad ovest vico Francesco Gozzolino.
- **Lotto 2** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 22, categoria c/6. Confina a nord con area interna all'area di rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con sub.23 ed ad ovest sub.21.
- **Lotto 3** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 23, categoria c/6. Confina a nord con area interna



all'area di rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con sub.24 ed ad ovest sub.22.

- **Lotto 4** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 24, categoria c/6. Confina a nord con area interna all'area di rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest sub.23.
- **Lotto 5** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 25, categoria c/6. Confina a nord sub.15, a sud con area interna di rimessa, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest con area interna di rimessa.
- **Lotto 6** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 17, lastrico solare. Confina a nord con corso Carlo Alberto, a sud con prosecuzione di lastrico solare, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest con vico Francesco Gozzolino.

Si riporta inoltre, al fine della identificazione effettuata dallo scrivente, la vax del mappale terreni su cui il fabbricato si eleva.



Vax (all.12)



QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

I cespiti sono ubicati nella città di Casandrino, provincia di Napoli, al civico 17 di vico Francesco Gozzolino (catastalmente Cozzolino).

Posti al piano terra ed al piano primo, in edificio con sistema edilizio “a blocco” di collegamento dei piani superiori, avente accesso da vico Francesco Gozzolino.

I cespiti, con dati catastali **Comune di Casandrino, foglio 5, particella 1792, sub.21-sub.22-sub.23-sub.24-sub.25**, categoria c/6 ed il **sub.17**, lastrico solare, aventi mappale terreno foglio 5 – particella 1792 sono ubicati tra il piano interrato ed il lastrico solare, di una unità edilizia di recente espansione costituita da un livello fuori terra, di tipologia di edificio a “blocco”.

I cespiti, riportati in lotti, confinano come a seguire:

- **Lotto 1** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 21, categoria c/6. Confina a nord con rampa d’accesso all’area interrata, a sud con altra proprietà, ad est con sub.22 ed ad ovest vico Francesco Gozzolino.
- **Lotto 2** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 22, categoria c/6. Confina a nord con area interna all’area di rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con sub.23 ed ad ovest sub.21.
- **Lotto 3** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 23, categoria c/6. Confina a nord con area interna



all'area di rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con sub.24 ed ad ovest sub.22.

- **Lotto 4** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 24, categoria c/6. Confina a nord con area interna all'area di rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest sub.23.
- **Lotto 5** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 25, categoria c/6. Confina a nord sub.15, a sud con area interna di rimessa, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest con area interna di rimessa.
- **Lotto 6** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 17, lastrico solare. Confina a nord con corso Carlo Alberto, a sud con prosecuzione di lastrico solare, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest con vico Francesco Gozzolino.

L'ingresso è da vico Francesco Gozzolino per poi raggiungere i vari cespiti.

All'attualità l'ingresso all'area autorimessa risulta essere murato ed è stato necessario realizzare un accesso da piccolo vano murato, con realizzazione di cancello di ferro, consentendo così il solo accesso pedonale ai fini delle attività di rilievo.

Si riporta il relativo rilievo fotografico e analisi di ogni singolo lotto





Ingresso da via Francesco Gozzolino con presenza muro (all.22)



Visione lato interno rampa (all.23)





Porta di ferro realizzata per accesso (all.24)



Porta di ferro realizzata per accesso (all.25)





Porta di ferro per accedere all'area interrata (all.26)



Rampa d'accesso all'area interrata (all.27)



- **Lotto 1** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 21, categoria c/6.

Ambiente 1 di 78 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,55 m. L'accesso all'ambiente è da area di manovra interna al garage che conduce alle varie aree destinate a box auto.

L'ambiente si pessimo stato conservativo. Vi è presenza di areazione naturale.

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.

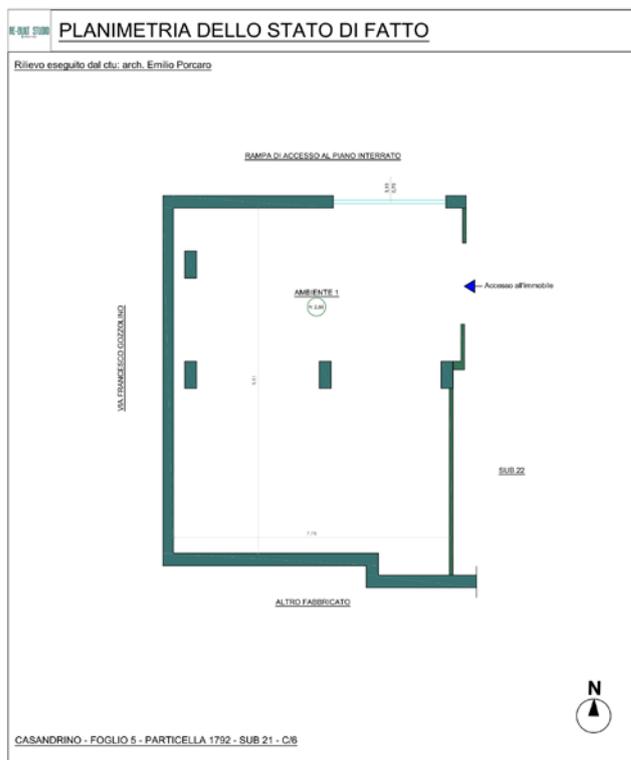


Sub.21 (all.28)





Sub.21 (all.29)



Rilievo metrico (all.15)



- **Lotto 2** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 22, categoria c/6.

Lo scrivente riporta che non è stato possibile prendere misure interne, poiché vi è presenza di serranda bloccata, ma essendo confermate le misure dei cespiti rilevati, il seguente lotto è considerato conforme alla planimetria catastale vigente.

Ambiente 1 di 26 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,55 m. L'accesso all'ambiente è da area di manovra interna al garage che conduce alle varie aree destinate a box auto.

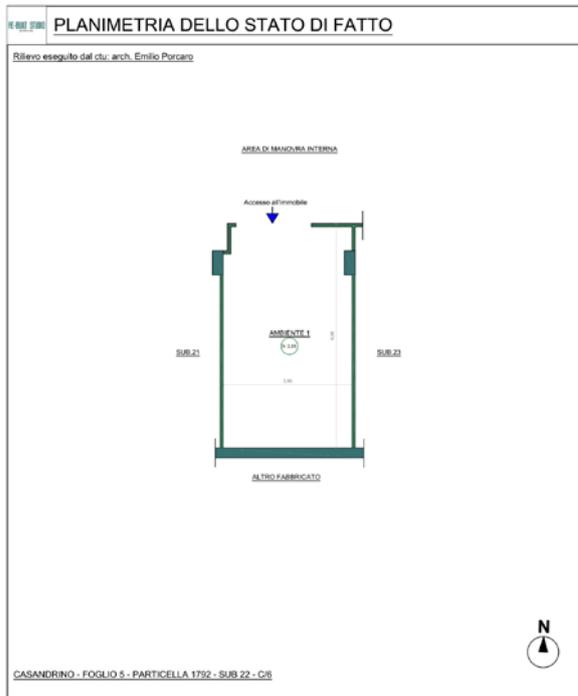
L'ambiente si pessimo stato conservativo. Non vi è presenza di areazione naturale.

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.



Sub.22 (all.30)





Rilievo metrico (all. 16)

- **Lotto 3** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 23, categoria c/6.

Lo scrivente riporta che non è stato possibile prendere misure interne, poiché vi è presenza di serranda bloccata, ma essendo confermate le misure dei cespiti rilevati, il seguente lotto è considerato conforme alla planimetria catastale vigente.

Ambiente 1 di 36 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,55 m. L'accesso all'ambiente è da area di manovra interna al garage che conduce alle varie aree destinate a box auto.

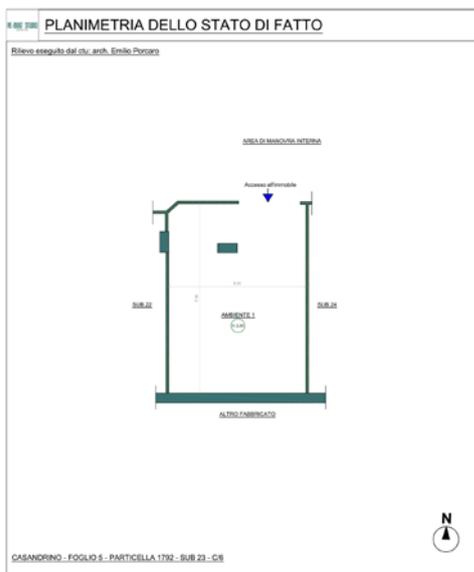
L'ambiente si pessimo stato conservativo. Non vi è presenza di areazione naturale.



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.



Ambiente 1 (all.31)



Rilievo metrico (all.17)

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524



- **Lotto 4** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 24, categoria c/6.

Ambiente 1 di 31 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,55 m. L'accesso all'ambiente è da area di manovra interna al garage che conduce alle varie aree destinate a box auto.

L'ambiente si pessimo stato conservativo. Non vi è presenza di areazione naturale.

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.

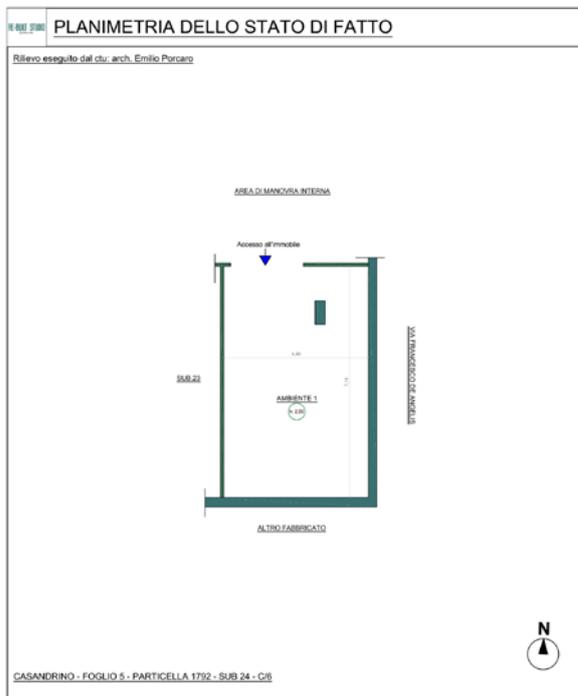


Sub.24 (all.32)





Sub.24 (all.33)



Rilievo metrico (all.18)



- **Lotto 5** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 25, categoria c/6.

Ambiente 1 di 44 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,55 m. L'accesso all'ambiente è da area di manovra interna al garage che conduce alle varie aree destinate a box auto.

L'ambiente si pessimo stato conservativo. Non vi è presenza di areazione naturale.

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.

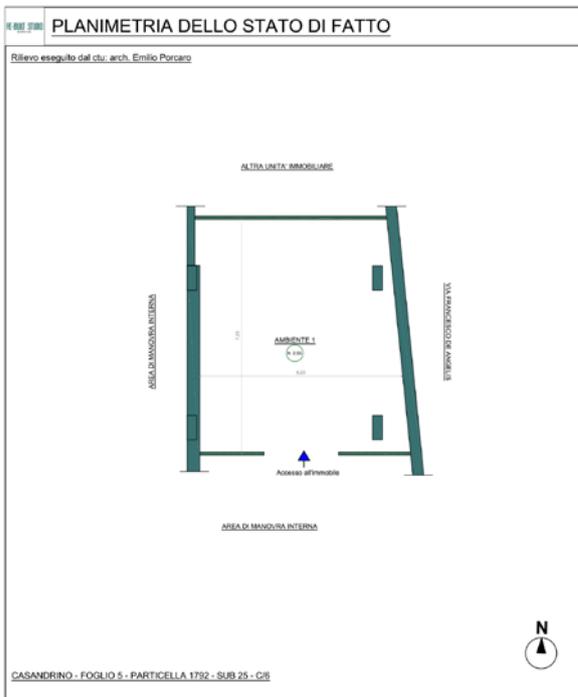


Sub.25 (all.34)





Sub.25 (all.35)



Rilievo metrico (all.20)



- **Lotto 6** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 17, lastrico solare.

Ambiente 1 di 134 mq.

L'accesso all'ambiente è da vano scala A interno al fabbricato oggetto di procedura è murato, per cui si può accedere all'area oggetto di pignoramento tramite il corpo scala B.

L'ambiente si pessimo stato conservativo.

Tanto si evidenzia per quanto necessario.



Vano scala B (all.36)



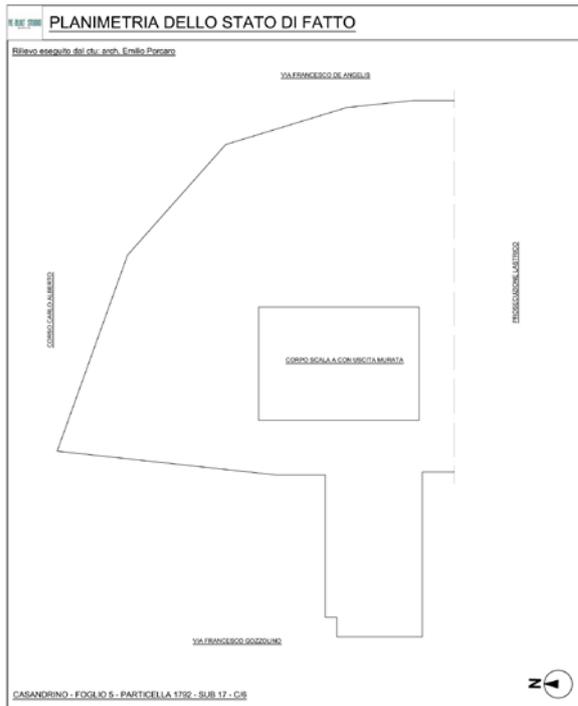


Vano scala B (all.37)



Lastrico sub.17 (all.38)





Rilievo metrico (all.20)

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

Il sottoscritto precisa di aver acquisito, presso l’Agenzia delle Entrate, servizio Sister, le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento [Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub.21-sub.22-sub.23-sub.24-sub.25](#), categoria c/6 ed il [sub.17](#), lastrico solare, aventi mappale terreno foglio 5 – particella 1792.

Lo scrivente riporta, inoltre, che in fascicolo non erano presenti le visura storiche del cespite che sono state di conseguenza reperite (all.1).



Dalle visure storiche degli immobili, per i subalterni da 21 a 25, unica indicazione degna di nota è la variazione di subalterno che:

dal 04/06/1996 al 04/03/1999

si indicava con il subalterno 14 l'unione di tutti gli attuali subalterni oggetto di procedura;

dal 04/03/1999 al 23/07/2004

si indicava con il subalterno 16 l'unione di tutti gli attuali subalterni oggetto di procedura.

Lo scrivente può affermare che sussiste esatta corrispondenza tra i dati catastali di cui alle visure storiche degli immobili, acquisite 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.

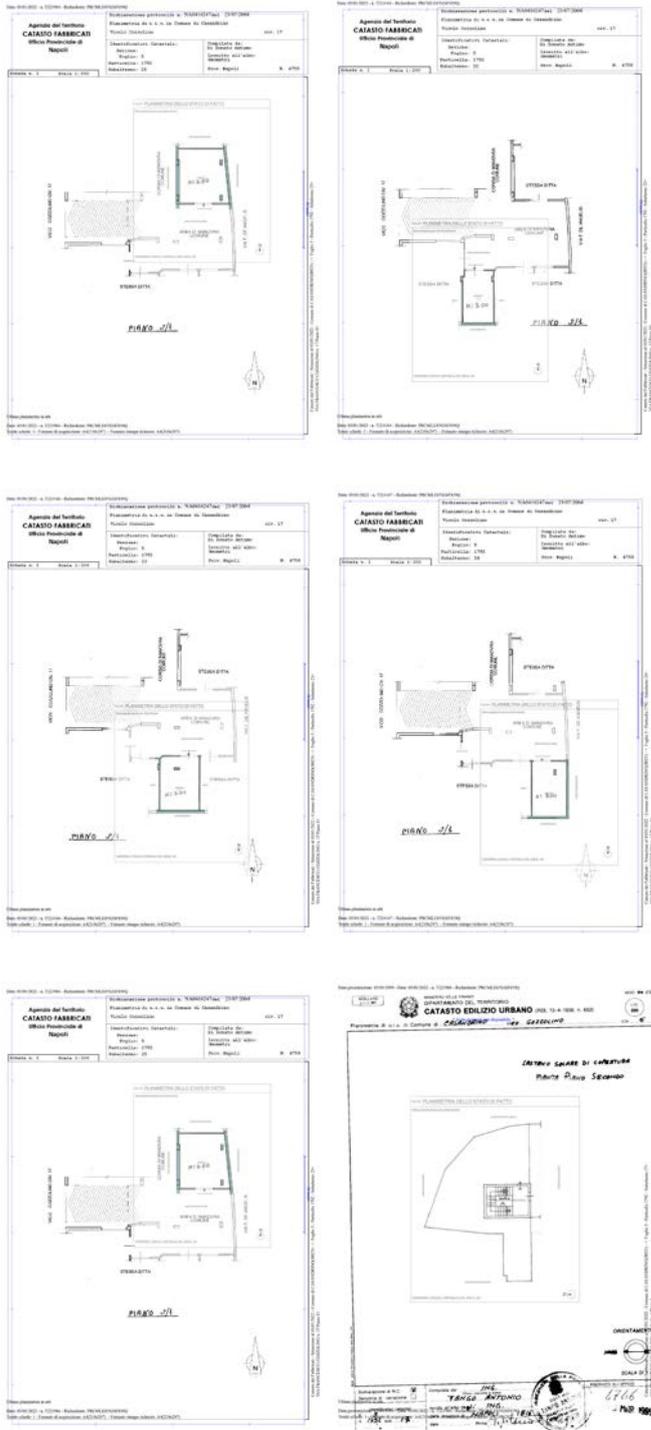
Si riporta che i dati catastali corrispondono con i beni oggetto di pignoramento:

- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub.21-sub.22-sub.23-sub.24-sub.25, categoria c/6 ed il sub.17, lastrico solare, aventi mappale terreno foglio 5 – particella 1792.

Si riporta che non visono difformità tra l'attuale conformazione dei cespiti oggetto di procedura e quanto presente all'interno delle planimetrie catastali per quanto concerne tutti gli immobili oggetto di pignoramento.



Lo scrivente riporta a seguire la sovrapposizione tra le planimetrie catastali ed i rilievi effettuati.



Sovrapposizione analisi difformità (all.21)



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

Lotto 1-2-3-4-5-6: diritto di piena proprietà dei cespiti ubicati in vico Francesco Gozzolino n.17, Comune di Casandrino, piano interrato e livello lastrico solare, ai quali si accede rispettivamente da rampa carrabile (all'attualità murata per la discesa delle auto, ma vi è stata realizzato portoncino metallico per consentire accesso pedonale ai fini di visione) e da cassa scala B essendo la fine del vano scala A murato; dati catastali:

- **Lotto 1** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 21, categoria c/6. Confina a nord con rampa d'accesso all'area interrata, a sud con altra proprietà, ad est con sub.22 ed ad ovest vico Francesco Gozzolino.
- **Lotto 2** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 22, categoria c/6. Confina a nord con area interna all'area di rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con sub.23 ed ad ovest sub.21.
- **Lotto 3** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 23, categoria c/6. Confina a nord con area interna all'area di rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con sub.24 ed ad ovest sub.22.
- **Lotto 4** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 24, categoria c/6. Confina a nord con area interna all'area di rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest sub.23.



- **Lotto 5** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 25, categoria c/6. Confina a nord sub.15, a sud con area interna di rimessa, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest con area interna di rimessa.
- **Lotto 6** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 17, lastrico solare. Confina a nord con corso Carlo Alberto, a sud con prosecuzione di lastrico solare, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest con vico Francesco Gozzolino.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde nella sua interezza alla consistenza catastale in ordine ai rilievi eseguiti durante l'accesso; i cespiti non hanno Concessione Edilizia così come verificato presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Casandrino; risulta presentazione di istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, in base alla Legge 724/94, per tutto il fabbricato, con istanze aventi protocollo 2099 – 2100 – 2103 – 2104 – 2105 – 2108 – 2109 – 2110 – 2111 – 2112 – 2113 – 2114 - 2115; Tali atti sono presenti negli archivi dell'Edilizia Privata del Comune di Casandrino.

Allo stesso tempo è presente certificato di inagibilità, rilasciato dal Comune di Casandrino, per i locali posti al piano interrato, non afferenti al pignoramento in atto poiché di proprietà di soggetti terzi, e confinanti con i cespiti oggetto di procedura (all-39); ricade in zona centro del Comune di Casandrino.



Prezzo Base Lotto 1: **33.496,00** (trentatremilaquattrocentonovantasei/00).

Prezzo Base Lotto 2: **11.132,00** (undicimilacentotrentadue/00).

Prezzo Base Lotto 3: **15.353,00** (quindicimilatrecentocinquantatre/00)

Prezzo Base Lotto 4: **13.192,00** (tredicimilacentonovantadue/00).

Prezzo Base Lotto 5: **18.808,00** (diciottomilaottocentotto/00).

Prezzo Base Lotto 6: **42.120,00** (quarantaduemilacentoventi/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 [REDACTED], con sede in Napoli [REDACTED] alla società [REDACTED], con sede a Casandrino [REDACTED] (dove i cespiti dal sub.21 al sub.25 sono indicati con il pregresso subalterno 14), per atto di compravendita del 08/07/1996 rogato da notaio [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 31/07/1996 nn.23149/17197.

Lo scrivente ne ha ottenuto copia della trascrizione tramite richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli2 (all.5);

- Dalla società [REDACTED] all'esecutata [REDACTED], per il diritto di proprietà in regime



di separazione dei beni, con atto rogato da notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 07/07/2003, rep.68204, e trascritto presso la C.R.I. di Napoli2 in data 24/07/2003 ai nn. 31364/2203.

Lo scrivente ha reperito il presente atto con richiesta all'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere (all.4);

Si riporta con sezione al NCEU del Comune di Casandrino:

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub.21-sub.22-sub.23-sub.24-sub.25, categoria c/6 ed il sub.17, lastrico solare, aventi mappale terreno foglio 5 – particella 1792.

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 Vi è presenza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Casandrino, così come verificato dallo scrivente con richiesta e presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Casandrino (all.40).

Risulta presentazione di istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, in base alla Legge 724/94, per tutto il fabbricato, con istanze aventi protocollo 2099 – 2100 – 2103 – 2104 – 2105 – 2108 – 2109 – 2110 – 2111 – 2112 – 2113 – 2114 - 2115; Tali atti sono presenti negli archivi dell'Edilizia Privata del Comune di Casandrino.



Allo stesso tempo è presente certificato di inagibilità, rilasciato dal Comune di Casandrino, per i locali posti al piano interrato, non afferenti al pignoramento in atto poiché di proprietà di soggetti terzi, e confinanti con i cespiti oggetto di procedura (all.39).

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

Lo scrivente riporta che si è constatato che i cespiti risultano essere liberi da occupazione e che la proprietà risulti in possesso dell'esecutata, così come da documentazione raccolta.

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 (all.14).

In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che, a seguito di ricerca da parte dello scrivente non si è potuto appurare la presenza di amministratore di condominio e del relativo regolamento.

Il fabbricato non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza di Napoli (all.41).



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'esecutata, come già evidenziato nei quesiti precedenti oltre che da ulteriore documentazione reperita (all.ti 1,4,5).

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 o di eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, si riporta che non vi sono informazioni in merito, ciò dovuto, come precedentemente scritto, dal non reperimento di amministrazione del 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.

Per ottenere il valore di partenza lo 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:

Lotto 1:

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 21, categoria c/6.

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

- 1) Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia II Semestre 2020 che, per la tipologia box auto ricadenti nel Comune di Casandrino, in centro, su vico Francesco Gozzolino, attribuisce un V.M.U. pari a 800,00 €/mq
- 2) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2021 II semestre che nel Comune di Casandrino per zona centrale un



valore di mercato, per box auto, oscillante tra un minimo di 530,00 €/mq ad un massimo di 800,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore minimo pari a 530,00 €/mq.

3) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Casandrino in zona centro vico Francesco Gozzolino attribuisce un valore di mercato minimo pari a 471,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 600,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(800,00+530,00+471,00 / 3 = 600,00 \text{ €/mq})$$

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	540,00
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75		



Attuali proprietari	0,9	0,9	540,00
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano seminterrato	0,85		
Piano terra	0,9		
Piano primo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano interrato	0,75	0,75	450,00
Piano terreno	0,85		
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
Piano sesto	0,6		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	600,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1	1	600,00
Insufficiente	0,95		
MANUTENZIONE CESPITE			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9		



Pessima	0,75	0,75	450,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	540,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	540,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	600,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 540,00</u>		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 540,00, 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 u.n.c. : 78 mq **Superfici Principali**

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale: 78 mq.**



Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 540,00 x 78 cifra che arrotondata è pari a = Euro 42.120,00 (quarantaduemiladuecentoventi/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 20% 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 8.424,00 che comporta un valore di euro 33.696,00 (trentatremilaseicentonovantasei/00).

A questo vanno inoltre aggiunti i relativi costi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso (APE) che ammonta di euro .200,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 33.496,00 (trentatremilaquattrocentonovatasei/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico di euro **33.496,00** (trentatremilaquattrocentonovatasei/00).

Lotto 2:

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 22, categoria c/6.



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

- 1) Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia II Semestre 2020 che, per la tipologia box auto ricadenti nel Comune di Casandrino, in centro, su vico Francesco Gozzolino, attribuisce un V.M.U. pari a 800,00 €/mq
- 2) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2021 II semestre che nel Comune di Casandrino per zona centrale un valore di mercato, per box auto, oscillante tra un minimo di 530,00 €/mq ad un massimo di 800,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore minimo pari a 530,00 €/mq.

- 3) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Casandrino in zona centro vico Francesco Gozzolino attribuisce un valore di mercato minimo pari a 471,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **600,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(800,00+530,00+471,00 / 3 = 600,00 \text{ €/mq})$$

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	540,00
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9	0,9	540,00
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano seminterrato	0,85		
Piano terra	0,9		
Piano primo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano interrato	0,75	0,75	450,00
Piano terreno	0,85		
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
Piano sesto	0,6		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	600,00



In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguito	1,1		
Sufficiente	1	1	600,00
Insufficiente	0,95		
MANUTENZIONE CESPITE			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9		
Pessima	0,75	0,75	450,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	540,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	540,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	600,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 540,00</u>		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 540,00, 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 u.n.c. : 26 mq **Superfici Principali**

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 26 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 540,00 x 26 cifra che arrotondata è pari a = Euro 14.040,00 (quattordicimilaquaranta/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 20% 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 2.808,00 che comporta un valore di euro 11.232,00 (undicimiladuecentotrentadue/00).

A questo vanno inoltre aggiunti i relativi costi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso



(APE) che ammonta di euro 200,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 11.132,00 (undicimilacentotrentadue/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico di euro **11.132,00** (undicimilacentotrentadue/00).

Lotto 3:

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 23, categoria c/6.

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

1) Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia II Semestre 2020 che, per la tipologia box auto ricadenti nel Comune di Casandrino, in centro, su vico Francesco Gozzolino, attribuisce un V.M.U. pari a 800,00 €/mq

2) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2021 II semestre che nel Comune di Casandrino per zona centrale un valore di mercato, per box auto, oscillante tra un minimo di 530,00 €/mq ad un massimo di 800,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore minimo pari a 530,00 €/mq.

3) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Casandrino in zona centro vico Francesco Gozzolino attribuisce un valore di mercato minimo pari a 471,00 €/mq .



Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **600,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(800,00+530,00+471,00 / 3 = 600,00 \text{ €/mq})$$

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	540,00
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9	0,9	540,00
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano seminterrato	0,85		
Piano terra	0,9		
Piano primo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano interrato	0,75	0,75	450,00



Piano terreno	0,85		
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
Piano sesto	0,6		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	600,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1	1	600,00
Insufficiente	0,95		
MANUTENZIONE CESPITE			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9		
Pessima	0,75	0,75	450,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	540,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	540,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	600,00



Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>		<u>Euro /mq 540,00</u>	

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 540,00, 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 u.n.c. : 36 mq **Superfici Principali**

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 36 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 540,00 x 36 cifra che arrotondata è pari a = Euro 19.440,00 (diciannovemilaquattrocentoquaranta/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 20% 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 3.888,00 che comporta un valore di euro 15.552,00 (quindicimilacinquecentocinquantadue/00).

A questo vanno inoltre aggiunti i relativi costi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso (APE) che ammonta di euro 200,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 15.352,00 (quindicimilatrecentocinquantadue/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico di euro **15.353,00** (quindicimilatrecentocinquantadue/00).

Lotto 4:

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 24, categoria c/6.

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

- 1) Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia II Semestre 2020 che, per la tipologia box auto ricadenti nel Comune di Casandrino, in centro, su vico Francesco Gozzolino, attribuisce un V.M.U. pari a 800,00 €/mq
- 2) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2021 II semestre che nel Comune di Casandrino per zona centrale un



valore di mercato, per box auto, oscillante tra un minimo di 530,00 €/mq ad un massimo di 800,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore minimo pari a 530,00 €/mq.

3) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Casandrino in zona centro vico Francesco Gozzolino attribuisce un valore di mercato minimo pari a 471,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 600,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(800,00+530,00+471,00 / 3 = 600,00 \text{ €/mq})$$

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	540,00
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75		



Attuali proprietari	0,9	0,9	540,00
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano seminterrato	0,85		
Piano terra	0,9		
Piano primo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano interrato	0,75	0,75	450,00
Piano terreno	0,85		
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
Piano sesto	0,6		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	600,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguito	1,1		
Sufficiente	1	1	600,00
Insufficiente	0,95		
MANUTENZIONE CESPITE			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9		



Pessima	0,75	0,75	450,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	540,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	540,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	600,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 540,00</u>		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 540,00, 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 u.n.c. : 31 mq **Superfici Principali**

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale: 31 mq.**



Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 540,00 x 31 cifra che arrotondata è pari a = Euro 16.740,00 (sedicimilasettecentoquaranta/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 20% 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 3.348,00 che comporta un valore di euro 13.392,00 (tredicimilatrecentonovantadue/00).

A questo vanno inoltre aggiunti i relativi costi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso (APE) che ammonta di euro 200,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 13.192,00 (tredicimilacentonovantadue/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico di euro **13.192,00** (tredicimilacentonovantadue/00).

Lotto 5:

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 25, categoria c/6.



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

- 1) Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia II Semestre 2020 che, per la tipologia box auto ricadenti nel Comune di Casandrino, in centro, su vico Francesco Gozzolino, attribuisce un V.M.U. pari a 800,00 €/mq
- 2) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2021 II semestre che nel Comune di Casandrino per zona centrale un valore di mercato, per box auto, oscillante tra un minimo di 530,00 €/mq ad un massimo di 800,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore minimo pari a 530,00 €/mq.

- 3) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Casandrino in zona centro vico Francesco Gozzolino attribuisce un valore di mercato minimo pari a 471,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **600,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(800,00+530,00+471,00 / 3 = 600,00 \text{ €/mq})$$

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	540,00
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9	0,9	540,00
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano seminterrato	0,85		
Piano terra	0,9		
Piano primo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano interrato	0,75	0,75	450,00
Piano terreno	0,85		
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
Piano sesto	0,6		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	600,00



In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguito	1,1		
Sufficiente	1	1	600,00
Insufficiente	0,95		
MANUTENZIONE CESPITE			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9		
Pessima	0,75	0,75	450,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	540,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	540,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	600,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 540,00</u>		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 540,00, 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 u.n.c. : 44 mq **Superfici Principali**

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 44 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 540,00 x 44 cifra che arrotondata è pari a = Euro 23.760,00 (ventitremilasettecentosei/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 20% 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 4.752,00 che comporta un valore di euro 19.008,00..(dicianovemilaotto/00).

A questo vanno inoltre aggiunti i relativi costi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso



(APE) che ammonta di euro 200,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 18.808,00 (ventunomilacentotrentuno/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico di euro **18.808,00** (ventunomilacentotrentuno/00).

Lotto 6:

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 17, lastrico solare.

Ai fini della valutazione sarà utilizzato il valore di una unità abitativa di zona con una successiva decurtazione del 40% per ottenere il valore del lastrico solare

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

- 1) Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia II Semestre 2020 che, per la tipologia abitazioni tipo economico ricadenti nel Comune di Casandrino, in centro, su vico Francesco Gozzolino, attribuisce un V.M.U. pari a 1200,00 €/mq
- 2) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2021 II semestre che nel Comune di Casandrino per zona centrale un valore di mercato, per abitazioni di tipo economico, oscillante tra un minimo di 570,00 €/mq ad un massimo di 880,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore minimo pari a 570,00 €/mq.



3) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Casandrino in zona centro vico Francesco Gozzolino attribuisce un valore di mercato minimo pari a 882,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 600,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1200,00+570,00+882,00 / 3 = 884,00 \text{ €/mq})$$

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	795,00
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9	0,9	795,00
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano seminterrato	0,85		
Piano terra	0,9		
Piano primo	0,95		



Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano interrato	0,75		
Piano terreno	0,85		
Piano primo	0,9	0,9	795,00
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
Piano sesto	0,6		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	884,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1	1	884,00
Insufficiente	0,95		
MANUTENZIONE CESPITE			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9		
Pessima	0,75	0,75	663,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	795,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			



Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	795,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	884,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 721,00</u>		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 721,00, 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 u.n.c. : 130 mq **Superfici Principali**

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 130 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 540,00 x 130 cifra che arrotondata è pari a = Euro 70.200,00 (settantamiladuecento/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 40% 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 28.080,00 che comporta un valore di euro 42.120,00 (quarantaduemilacentoveventi/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico di euro **42.120,00** (quarantaduemilacentoveventi/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 certificato di stato civile e di residenza storica dell'esecutata.



CONCLUSIONI

Lotto 1: Comune di Casandrino, foglio 5, particella 1792, sub 21, cat C/6

Prezzo base d'asta immobile 33.496,00 euro

Lotto 2: Comune di Casandrino, foglio 5, particella 1792, sub 22, cat C/6

Prezzo base d'asta immobile 11.132,00 euro

Lotto 3: Comune di Casandrino, foglio 5, particella 1792, sub 23, cat C/6

Prezzo base d'asta immobile 15.353,00 euro

Lotto 4: Comune di Casandrino, foglio 5, particella 1792, sub 24, cat C/6

Prezzo base d'asta immobile 13.192,00 euro

Lotto 5: Comune di Casandrino, foglio 5, particella 1792, sub 25, cat C/6

Prezzo base d'asta immobile 18.808,00 euro

Lotto 6: Comune di Casandrino, foglio 5, particella 1792, sub 17, lastrico

Prezzo base d'asta immobile 42.120,00 euro

In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

