

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Sezione V**  
**G.E. Dott.ssa Maria Balletti**



**R.G.N° 150/2022**

**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. 3</b>
<b>3. Quesito 1 identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento</b>	<b>pag. 5</b>
<b>arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524</b>	<b>1</b>

<b>4.</b> Quesito 2 individuazione beni componenti ciascun lotto	pag. 9
<b>5.</b> Quesito 3 identificazione catastale del bene pignorato	pag. 16
<b>6.</b> Quesito 4 procedere a schema sintetico-descrittivo lotto	pag. 18
<b>7.</b> Quesito 5 ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato	pag. 19
<b>8.</b> Quesito 6 verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio	pag. 20
<b>9.</b> Quesito 7 indicazione stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 21
<b>10.</b> Quesito 8 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 22
<b>11.</b> Quesito 9 verifica di bene pignorato su suolo demaniale	pag. 22
<b>12.</b> Quesito 10 verifica di pesi od oneri di altro tipo	pag. 22
<b>13.</b> Quesito 11 informazioni sulle spese di gestione dell'immobile	pag. 23
<b>14.</b> Quesito 12 valutazione del bene	pag. 23
<b>15.</b> Quesito 13 valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato	pag. 29
<b>16.</b> Quesito 14 certificazione di stato civile	pag. 30
<b>17.</b> Conclusioni	pag. 30

## **1. PREMESSA**

Con ordinanza del 28/06/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Balletti 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. 150/2022 promossa da AMCO ASSET MANAGEMENT contro [REDACTED] proprietario del cespite oggetto di esecuzione, per la stima dell'immobile, oggetto del pignoramento, ubicato in via Vincenzo De Monte n.9 piano terra.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa da AMCO ASSET MANAGEMENT con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli1 nn.8962/6766 del 30/03/2022.

Lo scrivente prestato giuramento di rito dava poi inizio alle operazioni peritali 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. 150/2022.

Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn.8962/6766, relativa al pignoramento in atto.

Dalla certificazione notarile sostitutiva si evince che l'immobile proviene da atto di compravendita per notaio ██████████ in data 18/05/2009 e trascritto il giorno 21/05/2009, riportato in catasto alla sezione del Comune di Napoli:

**1) Sez. STE, foglio 6, alla particella 151, sub 7, cat. A/4.**

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale si precisa che lo scrivente ha verificato la continuità delle trascrizioni relative al ventennio reperendole presso il sistema Sister della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1.

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 relativi all'attualità presenti nel pignoramento e gli storici.

Deve ancora evidenziarsi che il creditore procedente non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato, il quale è stato reperito dallo scrivente.

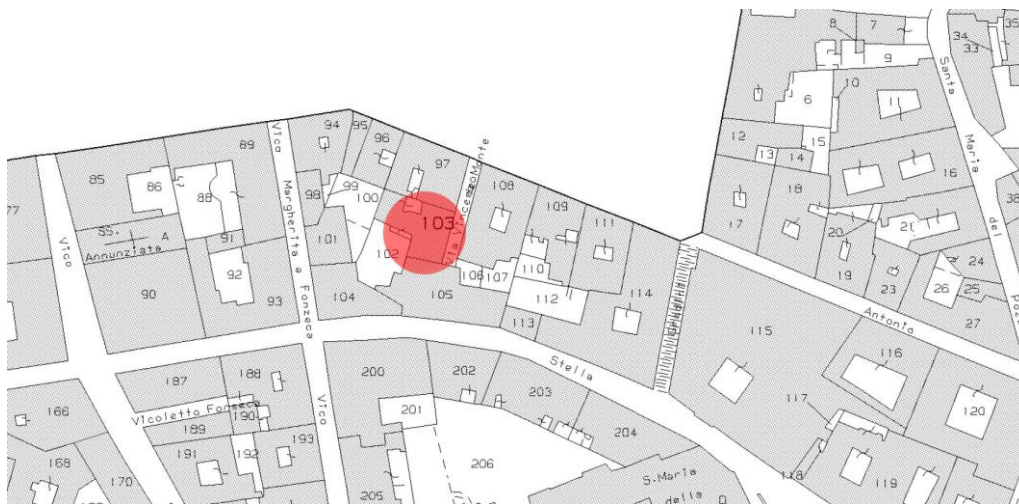
Quanto alla verifica tecnica dell'immobile in oggetto lo scrivente, in data 16/10/2023, tanto avendo concordato con il custode giudiziario, si recava presso il cespite per rilevarne la consistenza, la conformità con i dati catastali e per l'effettuazione del rilievo

planivolumetrico, riuscendo ad eseguire accesso. All’accesso eseguito era l’esecutato stesso, identificato all’interno del verbale d’accesso redatto dal custode giudiziario nominato dalla S. V. III.ma. Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.

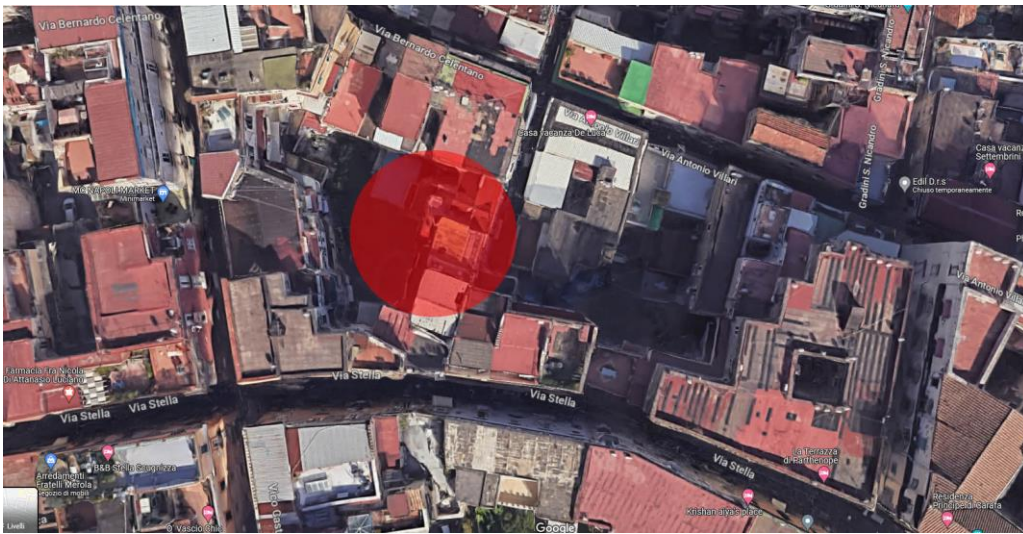
**QUESITO N.1: identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento**

Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e da quella acquisita dallo scrivente, 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.

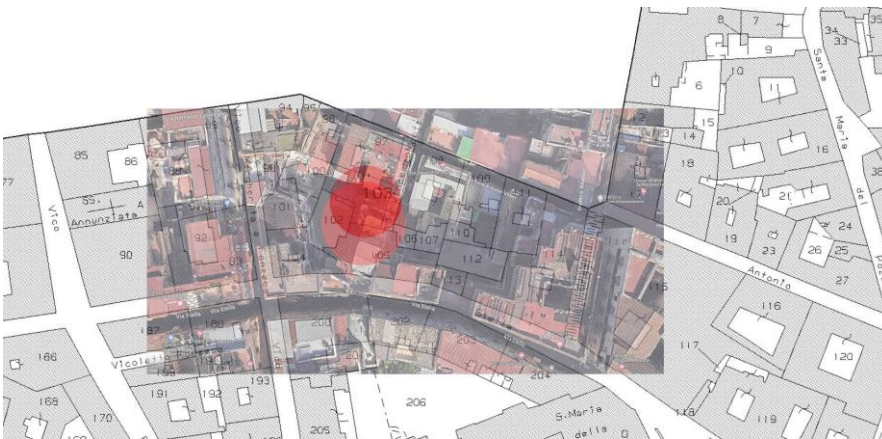
Al fine dell’esatta individuazione del fabbricato ove l’immobile è collocato, si procede a sovrapposizione di mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps.



### Identificazione fabbricato vax



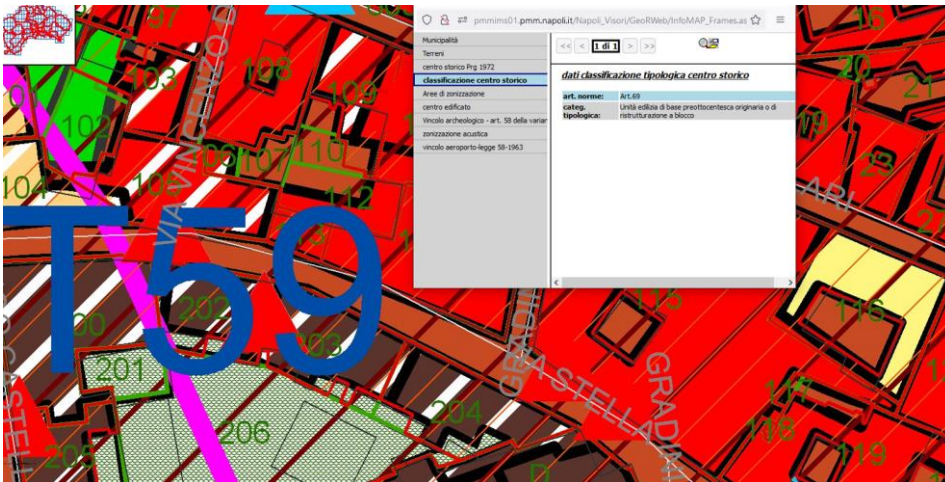
### Identificazione tramite foto satellitare



### Sovrapposizione delle due carte

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

**1) Sez. STE, foglio 6, alla particella 151, sub 7, cat. A/4.**  
quale **lotto unico.**



Visore urbanistico

Il cespite con dati catastali:

**1) Sez. STE, foglio 6, alla particella 151, sub 7, cat. A/4.**

Confina a nord con altra proprietà, a sud con altra proprietà, ad est con androne del fabbricato in cui è sito ed ad ovest con terrapieno.

Si riporta inoltre, al fine della identificazione effettuata dallo scrivente, la vax del mappale terreni su cui il fabbricato si eleva e di aver effettuato analisi tramite visore urbanistico per l'identificazione del periodo storico di edificazione dello stabile.



Vax

Va a segnalarsi che gli attuali dati catastali derivano da pregressa preesistenza a cui con variazione di consistenza si è giunti all'attuale conformazione.

> **Dati identificativi**

☑ dal 07/05/1975 al 11/05/2006

Immobile predecessore

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1975 Numero 1058

VARIAZIONE del 07/05/1975 in atti dal 01/12/1993  
VARIAZIONE DI CONSISTENZA (n. 1058/1975)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: NAPOLI (F839) (NA)  
Sez. Urb. SFE Foglio 1 Particella 151 Subalterno 7  
Sez. Urb. SFE Foglio 1 Particella 151 Subalterno 8

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

Il Cespite è ubicato nella città di Napoli, al civico 9 di Vincenzo De Monte, quartiere Stella, posto al piano terra all'interno di un edificio definibile "a blocco", avente accesso dalla medesima via.

Il Cespite, con dati catastali:

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524



1) Sez. STE, foglio 6, alla particella 151, sub 7, cat. A/4.

Mappale terreno foglio 102, particella 103

è ubicato al piano terra, di una unità edilizia di base pre-ottocento , così come risulta dalla cartografia del Comune di Napoli, costituita da 3 livelli fuori terra con sistema di fabbricato di tipologia “a blocco”.

Il cespite, oggetto di pignoramento, confina a nord con altra proprietà, a sud con altra proprietà, ad est con androne del fabbricato in cui è sito ed ad ovest con terrapieno.

L'ingresso è da androne interno al fabbricato nel primo ambiente del cespite:

1) Ambiente 1 di 8 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,80m. L'ambiente si presenta in non ottimali condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali.

Presenta areazione naturale data da sovra-finestra sopra porta d'ingresso;

2) Ambiente 2 di 23 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,80m. L'ambiente si presenta in non ottimali condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali, presenta areazione naturale data da finestra alta e finestra di dimensione 1,10x1,10;

3) Bagno di 3 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,50m. L'ambiente si presenta in non ottimali condizioni di

manutenzione, presenta finestri di areazione di dimensione 40x40;

3) Cortile a livello di un totale rispetto a quanto riportato in planimetria catastale per la sua dimensione di 27 mq di cui si segnala sin d'ora che una parte è stata occupata da soggetto terzo, non facente parte della procedura di pignoramento immobiliare, con creazione superfetazione in protrusione con occupazione di parte dell'area del cortile pertinenziale al cespite oggetto del pignoramento. La superfetazione realizzata dal soggetto terzo non ha uscite, ne possibilità di accesso, ne collegamenti con il cespite pignorato;

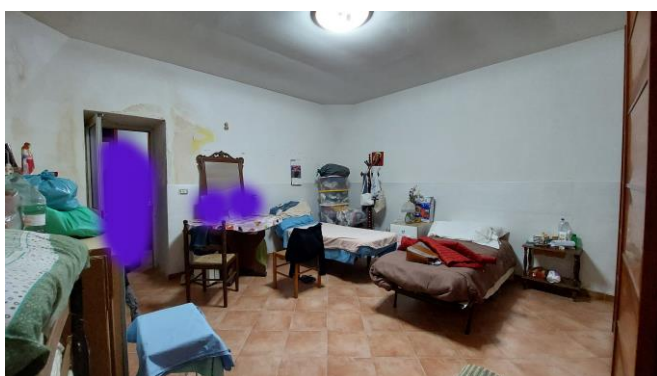
In totale il cespite consta di 2 vano più servizio per una superficie utile netta calpestabile di 35 mq e 27 mq di cortile pertinenziale con parte occupata da superfetazione di soggetto terzo. Non è stato fornito attestato di prestazione energetica, così come riferito dall'esecutata al momento dell'accesso, 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 fabbricato Cannello di accesso al cespite*



*Ambiente 1*



*Ambiente 2*



**Bagno**



Cortile pertinenziale con presenza superfetazione soggetto terzo

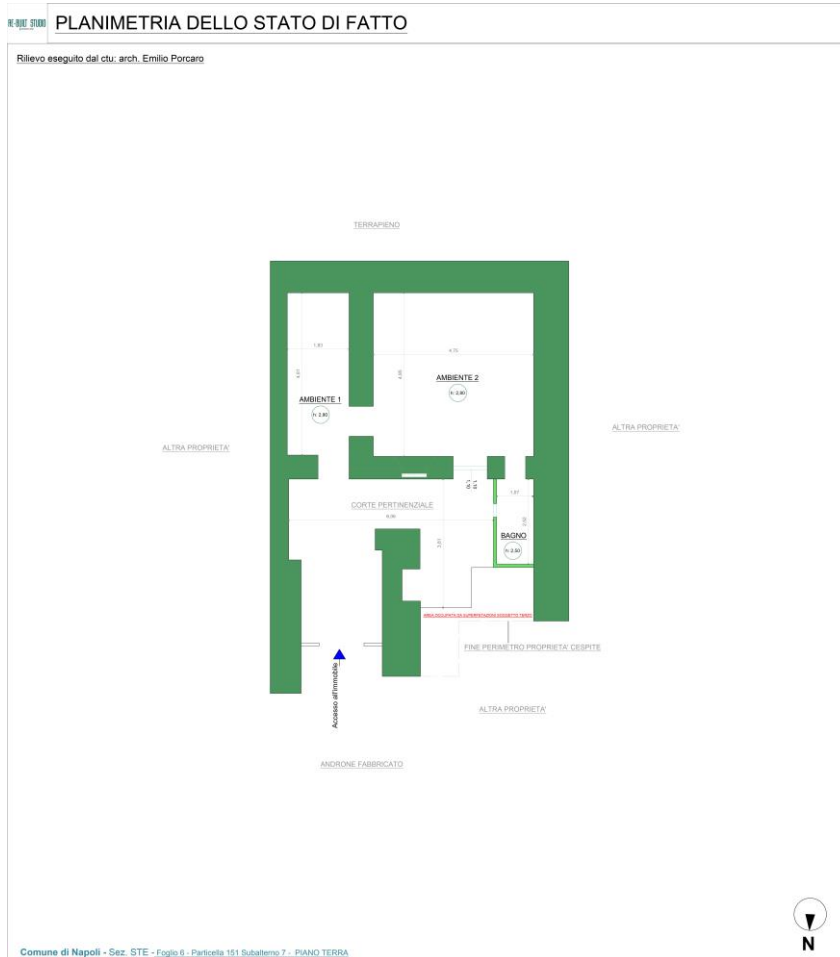


Cortile pertinenziale con presenza superfetazione soggetto terzo



Cortile pertinenziale con presenza superfetazione soggetto terzo

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 cespite:

- 1) Sez. STE, foglio 6, alla particella 151, sub 7, cat. A/4.**

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





Dalla visura storica degli immobili risulta quanto segue per tutti e tre i cespiti oggetto del pignoramento:

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1975 Numero 1058

- > 1. nato a NAPOLI (NA) il 23/05/1917  
☐ dal 07/05/1975 al 12/01/1983  
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)  
1. VARIAZIONE del 07/05/1975 in atti dal 01/12/1993  
VARIAZIONE DI CONSISTENZA (n. 1058/1975)
- > 2. I  
nata a NAPOLI (NA) il 06/10/1914  
☐ dal 07/05/1975 al 12/01/1983  
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)  
☐ 1. nato a NAPOLI (NA) il 16/06/1929  
☐ dal 12/01/1983 al 11/05/2006  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)  
☐ 2. Atto del 12/01/1983 Pubblico ufficiale  
Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 26753  
Registrazione Volume A n. 1765 registrato in data  
26/01/1983 - COMPRAVENDITA Voltura n. 25501.1/1983  
in atti dal 01/12/1993

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. STE Foglio 6 Particella 151 Sub. 7

- > 1.   
☐ dal 11/05/2006 al 25/09/2006  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)  
3. VARIAZIONE del 11/05/2006 Pratica n. NA0269402  
in atti dal 11/05/2006 ATTRIBUZIONE RENDITA REC.  
SIT. PRE. (n. 25622.1/2006)
- > 1.   
nato a NAPOLI (NA) il 18/09/1917  
☐ dal 25/09/2006 al 25/09/2006  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 4)  
4. Atto del 25/09/2006 Pubblico ufficiale  
Sede SOMMA VESUVIANA (NA) Repertorio  
n. 58653 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da  
esaminare) Nota presentata con Modello Unico n.  
20375.1/2006 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal  
05/10/2006
- > 1.   
nato a NAPOLI (NA) il 18/09/1917  
☐ dal 25/09/2006 al 30/05/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 5)  
5. VOLTURA D'UFFICIO del 25/09/2006 Pubblico  
ufficiale Sede SOMMA VESUVIANA (NA)  
Repertorio n. 58653 - TRASCRIZIONE N.20375/2006  
Voltura n. 108510.1/2006 - Pratica n. NA0829882 in atti  
dal 29/12/2006
- > 1.   
nato a NAPOLI (NA) il 18/09/1917  
☐ dal 30/05/2008 al 05/06/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)  
6. Atto del 30/05/2008 Pubblico ufficiale  
Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 29936 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 13635.1/2008 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal  
05/06/2008
- > 1.   
nato a NAPOLI (NA) il 12/05/1982  
☐ dal 30/05/2008 al 18/05/2009  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)  
7. Atto del 18/05/2009 Pubblico ufficiale  
Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 30651 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 16347.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal  
21/05/2009
- > 1.   
nato a NAPOLI (NA) il 26/05/1980  
☐ dal 18/05/2009  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

Lo scrivente può affermare che sussiste esatta 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 riporta che i dati catastali corrispondono con il cespite oggetto di pignoramento:

**Sez. STE, foglio 6, alla particella 151, sub 7, cat. A/4.**

Lo scrivente precisa che l'attuale planimetria catastale non corrisponde alla realtà della consistenza del cespite pignorato.

Al fine di verifiche più approfondite lo scrivente ha reperito la planimetria storica, precedente all'attuale planimetria catastale depositata, verificando che la pregressa planimetria catastale aveva l'effettiva conformazione del cespite oggetto del pignoramento tranne che per difformità riscontrate in fase di rilievo che con la nuova planimetria catastale aggiornata risultavano scomparse.

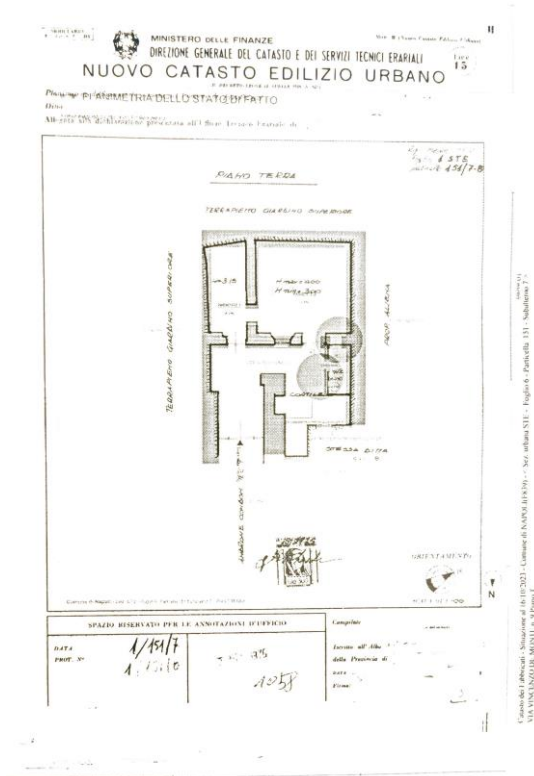
Lo scrivente, quindi, segnala, sin d'ora, che, non essendovi state presentazioni di pratiche di istanze di condono, ma solo il cambio della planimetria catastale, vi è presenza di difformità che saranno di seguito elencate e che vi è la necessità di ripresentazione di pratica DOCFA della veritiera conformazione del cespite.

Si segnala, nuovamente, che parte dell'area del cortile pertinenziale è occupata da superfetazione di soggetto terzo:

LOTTO UNICO:

- Apertura vano muratura portante
- Chiusura vano passaggio in tramezzatura

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



*Sovrapposizione con planimetria catastale*

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

**Lotto unico** : piena ed intera proprietà di immobile, ubicato in via Vincenzo De Monte n.9, Comune di Napoli, piano terra, al quale si accede dall'androne interno al corpo di fabbrica definito a "blocco"; dati catastali

**Comune di Napoli, Sez. STE, foglio 6, particella 151, sub 7, cat. A/4.**



Il Lotto unico confina a nord con altra proprietà, a sud con altra proprietà, ad est con androne del fabbricato in cui è sito ed ad ovest con terrapieno; il descritto stato dei luoghi non corrisponde nella sua interezza alla consistenza catastale in ordine al rilievo eseguito dal sottoscritto perito; si segnala che una parte è stata occupata da soggetto terzo, non facente parte della procedura di pignoramento immobiliare, con creazione superfetazione in protrusione con occupazione di parte dell'area del cortile pertinenziale al cespite oggetto del pignoramento. La superfetazione realizzata dal soggetto terzo non ha uscite, ne possibilità di accesso, ne collegamenti con il cespite pignorato;

il fabbricato risulta di matrice pre-ottocentesca e di conseguenza si può dichiarare regolare dal punto di vista edilizio poiché precedente anche al primo piano regolatore del Comune di Napoli del 1935. Non è presente pratica di agibilità.

Tale accesso agli atti è presente negli archivi dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli; non risulta dato riscontro positivo per presenza dichiarazioni di licenza edilizia, permesso di costruire, DIA, relative all'immobile, come da richiesta effettuata all'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli; non risulta presenza di istanza di condono ne di acquisizioni al patrimonio o ordini di abbattimento.

Il lotto ricado in zona A della Variante al PRG del Comune di Napoli.

Prezzo Base **Lotto unico** euro: **28.497,00**

(ventottomilaquattrocentonovantasette/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 (e per la procedura in oggetto procedendo anche a verifica di titolo ultraventennale) sono state relative al passaggio di proprietà da:

- 1) [REDACTED] nato a Napoli il 03/098/1934, ad [REDACTED] [REDACTED] nato a Napoli il 16/06/1949 con atto di compravendita rogato da notaio Luigia [REDACTED] in data 12/01/1983 atto poi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 07/02/1983 nn. 2977/2388. In tale atto l'Esposito acquisiva la proprietà dei cespiti da cui è poi derivato catastalmente l'attuale cespite oggetto del pignoramento. Tale atto di trascrizione è stato reperito dallo scrivente. I cespiti acquistati corrispondono al cespite oggetto della presente procedura di pignoramento.
- 2) Da [REDACTED], per atto di compravendita, a [REDACTED] [REDACTED] nato a Napoli il 18/09/1977 con atto rogato dal notaio [REDACTED] del 25/09/2006 e trascritto presso la C.R.I. il 04/10/2006 nn.43862/20375. Tale atto di trascrizione è stato reperito dallo scrivente.
- 3) Da [REDACTED], per atto di compravendita, a [REDACTED] [REDACTED] nato a Napoli il 12/05/1982 con atto rogato dal notaio [REDACTED] [REDACTED] del 30/05/2008 e trascritto presso la C.R.I. il

04/06/2008 nn.20832/13635. Tale atto di trascrizione è stato reperito dallo scrivente.

- 4) Infine con atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] [REDACTED] del 18/05/2009 avente repertorio 16206 vi è il passaggio di proprietà del cespite oggetto del pignoramento (nei suoi attuali dati catastali) da [REDACTED] all'esecutato. Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

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

Il fabbricato in cui è posto il cespite oggetto di pignoramento appartiene ad unità edilizia di base pre-ottocentesca di nessuna valenza storico-artistica

Data la non presenza di licenza edilizia, per edifici precedenti il piano regolatore del 1939 del Comune di Napoli e precedente del 1935, essendo l'edificio ricadente nel centro storico del medesimo Comune ed identificato come fabbricato di matrice pre-ottocentesca, così come riportato nella cartografia della classificazione tipologica della variante al Piano Regolatore del Comune di Napoli, l'immobile ha una legittimità per quanto concerne il suo impianto.

Per quanto richiesto rispetto all'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva "l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco", si rileva che il

bene è stato edificato in data antecedente al 17.8.1942 e che il bene non è in difetto rispetto ai provvedimenti autorizzativi essendo considerabile regolare data la sua natura di matrice otto/novecentesca.

Non é presente, inoltre, dichiarazione di agibilità come da ricerca effettuata presso gli Uffici dell'Edilizia Privata.

Tale regolarità è da considerarsi esclusivamente all'immobile originario, ma certamente non può essere riferibile alle trasformazioni avvenute sui beni, già indicate in Quesito 3.

Per quanto riguarda “Apertura in muratura portante e chiusura vano passaggio”:

- in quanto intervento edilizio che determina una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale viene realizzata, è soggetta al preventivo rilascio di **permesso di costruire**. Ci si avvale, inoltre, di quanto espresso dalla Corte di Cassazione penale, Sez. III, il 10/01/2008 n. 14329 : “ *gli interventi edilizi che determinano una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzati, quali le verande edificate sulla balconata di un appartamento, sono soggetti al preventivo rilascio di permesso di costruire. Ciò in quanto, in materia edilizia (D.P.R 380/01), una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente del*

*carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile".* Non assume rilievo, precisa il T.A.R., la natura dei materiali utilizzati per tale chiusura, in quanto la chiusura, anche ove realizzata con pannelli in alluminio, costituisce comunque un aumento volumetrico. Si rendere necessario, quindi, ripristino dello stato di fatto con decurtazione a farsi.

Non risulta presenza di pratiche di condono o di pratiche presso l'ufficio dell'antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli come verificato con richiesta inviata agli Uffici competenti del Comune come da allegati al presente elaborato peritale.

Si segnala che una parte è stata occupata da soggetto terzo, non facente parte della procedura di pignoramento immobiliare, con creazione superfetazione in protrusione con occupazione di parte dell'area del cortile pertinenziale al cespite oggetto del pignoramento. La superfetazione realizzata dal soggetto terzo non ha uscite, ne possibilità di accesso, ne collegamenti con il cespite pignorato

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

Dall'accesso eseguito in data 16/10/2023, si è constatato che l'immobile è occupato da affittuario con contratto registrato in data 31/10/2019 e scadenza 15/11/2019, così come verificato dallo scrivente a seguito di richiesta di contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate.

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 se non per quanto riportato da ispezione ipotecaria effettuata

1. TRASCRIZIONE del 04/10/2006 - Registro Particolare 20375 Registro Generale 43862  
Pubblico ufficiale /////////////// Repertorio 58653/20474 del 25/09/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE del 04/06/2008 - Registro Particolare 13635 Registro Generale 20832  
Pubblico ufficiale /////////////// Repertorio 29936/15773 del 30/05/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. TRASCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 16347 Registro Generale 22339  
Pubblico ufficiale /////////////// Repertorio 30651/16206 del 18/05/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  4. ISCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 3850 Registro Generale 22340  
Pubblico ufficiale /////////////// Repertorio 30652/16307 del 18/05/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
  5. TRASCRIZIONE del 30/03/2022 - Registro Particolare 6766 Registro Generale 8962  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 5459 del 07/03/2022
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che non è stato possibile ritrovare informazioni a riguardo.

Il fabbricato non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza di Napoli, ma rientra nella casistica degli immobili afferenti all'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante del Piano Regolatore del Comune di Napoli.

**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 i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore dell'esecutato, come già evidenziato nei quesiti precedenti e verificato tramite l'atto di proprietà, oltre che da ulteriore documentazione reperita.

**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 è stato possibile reperire informazioni relative a presenza di amministrazione condominiale.

**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. Saranno effettuati i valori di mercato dei cespiti appartenenti al lotto unico.

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per **Lotto 1:**

Comune di Napoli, Sez. STE, foglio 6, particella 151, sub 7, cat. A/4

Via Vincenzo De Monte n.9

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti per un cespite avente valenza catastale quale A/4.



1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2022 Il semestre che nel Comune di Napoli per zona Sanità attribuisce un valore di mercato, per abitazioni economiche, un valore minimo di 1.200,00 €/mq che sarà utilizzato nella valutazione del cespite.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Sanità attribuisce un valore di mercato per stabili in 2° fascia un valore minimo pari a 1.175,00 €/mq che sarà utilizzato nella valutazione del cespite.

3) Tra gli immobili attualmente in vendita simili al cespite in oggetto, lo scrivente ha selezionato un appartamento ubicato in via Vincenzo De Monte che riporta un'offerta di euro 60.000,00 per una superficie di mq 60 (<http://www.immobiliare.it>), valutabile per un prezzo di 1.000,00 €/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 buone condizioni pari a **1.125,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.200,00+1.175,00+1.000,00 / 3 = 1.125,00 \text{ €/mq})$$

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		
Vie laterali di minore importanza	0,95		
<b>Vie isolate</b>	<b>0,9</b>	<b>0.9</b>	<b>1.012,00</b>
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
Libera da affitto	1		
<b>Occupata</b>	<b>0,75</b>	<b>0.75</b>	<b>843,00</b>
Attuali proprietari	0,9		
<b>EDIFICI SENZA ASCENSORE</b>			
<b>Piano terra</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>956,00</b>
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
Piano terra	0,85		
<b>SERVIZI DELL'APPARTAMENTO</b>			
Servizi esterni comuni	0,7		
<b>Servizi semplici</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.125,00</b>
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
<b>CONDIZIONAMENTO</b>			
Condizionamento estate/inverno	1,1		

Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.012,00</b>
<b>SOLAI</b>			
In latero-cemento o in ferro	1		
In legno o muratura	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.012,00</b>
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguito	1,1		
<b>Sufficiente</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.125,00</b>
Insufficiente	0,95		
<b>PORTIERATO</b>			
Con custode	1		
<b>Senza custode</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.068,00</b>
<b>MANUTENZIONE APPARTAMENTO</b>			
Ottima	1,1		
Buona	1		
<b>Media</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.012,00</b>
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>1.012,00</b>
<b>SERVIZI IMMOBILE</b>			
Con cortile	1		

Con giardino	1,05		
<b>Senza</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.068,00</b>
<b>ESPOSIZIONE</b>			
<b>Strada interna</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.012,00</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>1.012,00</b>
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
<b>Razionale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.125,00</b>
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<b><u>VALORE FINALE in c.t.</u></b>	<b><u>Euro /mq 1.028,00</u></b>		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a **€/mq 1.028,00**, 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. : 35 mq

Superficie u.n.c al 10%: 3 mq

35 mq+ 3 mq= 38 mq **Superfici Principali**

**Superfici di Ornamento:**

*Corte pertinenziale calcolata al 25% fino a 25 mq e 2% per i successivi*

*Corte: 5mq al 25% + 2mq al 2% = 6 mq.*

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

**Commerciale:** S.P = 38mq + 6mq = 44 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq **1.028,00** x 44 cifra che arrotondata è pari a = Euro 45.232,00 (quarantacinquemiladuecentotrentadue/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 4.523,00 che comporta un valore di euro 40.709,00 (quarantamilasettecentonove/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso ovvero al ripristino delle parti trasformate, alla pratica DOCFA ed all'attuale occupazione di parte della proprietà del cespite oggetto di

pignoramento da parte di soggetto terzo on un valore che viene calcolato in un valore in percentuale del 30% detrazione che comporta un valore per l'immobile di euro 12.212,00 (dodicimiladuecentododici/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il **lotto unico** di euro **28.497,00** (ventottomilaquattrocentonovantasette/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 , oltre al certificato di residenza storica dello stesso.

**CONCLUSIONI LOTTO UNICO**

1) Comune di Napoli, Sez. STE, foglio 6, particella 151, sub 7, cat. A/4.

Prezzo base d'asta: 28.497,00

In fede

*Il CTU Arch. Emilio Porcaro*

