



1) Alla [REDACTED] a seguito di atto di fusione di società per incorporazione rogato da notaio [REDACTED] in data 24/12/2007 rep.228040/24119 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 27/12/2007 ai nn. [REDACTED] dalla [REDACTED] [REDACTED] con sede in Pozzuoli.



In tale atto sono indicati pregressi dati catastali come anche evinto dall'analisi delle visure catastali degli attuali cespiti.

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

2) Alla [REDACTED] a seguito di atto di scissione mediante costituzione di società rogato da notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 19/09/2007 rep.29510/6904 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 16/11/2007 ai nn. [REDACTED] dalla [REDACTED] [REDACTED]



Lo scrivente rappresenta che in tale atto i cespiti che vengono posti in passaggio di proprietà risultano essere indicati con i pregressi dati catastali (poi soppressi) e che lo scrivente ha reperito relative visure storiche d'immobili per avere certezza di corrispondenza con i dati catastali attuali dei cespiti oggetto di pignoramento.



Tale atto è stato reperito dallo scrivente.





3) Alla [REDACTED] a seguito di atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] in data 05/07/2001 rep.13537 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 11/07/2001 ai nn. 15393/10526 da [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/5 di proprietà; [REDACTED] [REDACTED], nata [REDACTED], per i diritti di 1/5 di proprietà; [REDACTED], nata a [REDACTED], per i diritti di 1/5 di proprietà bene personale; [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] 5, per i diritti di 1/5 di proprietà bene personale; [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/5 di proprietà in regime di separazione dei beni.



Lo scrivente rappresenta che in tale atto i cespiti che vengono posti in passaggio di proprietà risultano essere indicati con i pregressi dati catastali (poi soppressi) e che lo scrivente ha reperito relative visure storiche d'immobili per avere certezza di corrispondenza con i dati catastali attuali dei cespiti oggetto di pignoramento.

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.



4) Alla [REDACTED] a seguito di atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] in data 06/06/2001 rep.13303 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 13/06/2001





ai nn. 12720/8696 da [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED]

Lo scrivente rappresenta che in tale atto i cespiti che vengono posti in passaggio di proprietà risultano essere indicati con i pregressi dati catastali (poi soppressi) e che lo scrivente ha reperito relative visure storiche d'immobili per avere certezza di corrispondenza con i dati catastali attuali dei cespiti oggetto di pignoramento.

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

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

Si svolgerà una preventiva analisi per tutti gli immobili che compongono il **Lotto 13:**

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.8-c/1

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.10-c/2

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.11-c/1

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.12-c/1

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.102-c/2

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 204-sub.3-c/2

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 204-sub.4-c/2

Il Lotto 14

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.13-a/3

Il Lotto 15

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.14-a/3



Gli immobili risultano essere stati realizzati (per quanto concerne la loro creazione catastale) attraverso pratiche per come evito dalle visure catastali dei cespiti:

VARIAZIONE del 15/11/2001 Pratica n. 743229 in atti dal 15/11/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ABITAZIONE-LOCALE COMMERCIALE (n. 22316.1/2001)



VARIAZIONE del 07/03/2008 Pratica n. NA0216654 in atti dal 07/03/2008 DIVISIONE-FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 16644.1/2008)



Per quanto concerne i vari cespiti del **Lotto 13**

VARIAZIONE del 15/02/2002 Pratica n. 101395 in atti dal 15/02/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ABITAZIONE-UFFICIO (n. 4745.1/2002)



Per quanto concerne i cespiti del **Lotto 14** e **Lotto 15**

Tali atti presenti sulle varie visure storiche degli immobili afferenti, quindi, a pratiche catastali, dalle ricerche (anche presso il Catasto stesso con accessi agli atti) e dalle verifiche di riscontro ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, non hanno dato esito di atti amministrativi che diano corrispondenza alle varie divisioni presenti sulle visure catastali che sono state anche già riportate nel Quesito 3.



Lo scrivente ha, inoltre, reperito le planimetrie storiche dei cespiti e le visure afferenti ai subalterni da cui derivano gli attuali subalterni oggetto di pignoramento, verificando che:

- Per quanto concerne il **Lotto 13**, le varie unità immobiliari avevano conformazioni diverse, storicamente, con

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

75





collegamenti diretti anche tra la parte al piano terra e quella interrata, a seconda dell'immobile fronte strada (tanto è anche verificabile dalla lettura degli atti notarili redatti dal notaio Malatesta afferenti alla descrizione degli immobili siti in via Provinciale Napoli) e che ad origine tutti i subalterni, da cui derivano gli attuali, erano identificati con categoria catastale a/5. Si rappresenta, inoltre, che al catasto non risultano allegate planimetrie di impianto d'origine, ma quali storiche si giunge sino a quelle di stadi intermedi.



- Che per quanto concerne il **Lotto 14** e **Lotto 15** i subalterni, da cui derivano gli attuali, erano identificati con categoria catastale a/4 (con passaggio intermedio in a/10 per poi essere ripristinato nell'attuale a/3)



Tanto premesso risulta necessario quale indicazione di primaria analisi di difformità; poiché la diversa distribuzione e, maggiormente, il cambio di destinazione d'uso all'attuale categoria catastale (specialmente per i cespiti del **Lotto 13**), non ha trovato, da quanto ricevuto quale riscontro dagli Uffici preposti, esito di positive informazioni amministrative che avrebbero supportato quanto indicato nelle indicazioni catastali.



Risulterebbe, quindi, necessario un accertamento di conformità presso gli Uffici preposti al fine di effettuare le dovute verifiche per quanto concerne l'attuale categoria catastale dei cespiti e le loro





configurazioni rispetto alle planimetrie catastali o effettuare azioni di ripristino (quindi accertamento su tutti i cespiti dei Lotti 13-14-15).

Per quanto tutto sopra indicato, lo scrivente, non istruendo materialmente pratiche amministrative di accertamento rispetto a tale situazione o possibili accertamenti di conformità a farsi, non può aver conoscenza di 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 comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per il rilascio di accertamento di conformità o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie, di



ripristino o pecuniarie previste dalla legge. All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra indicato, rappresentando che, date le mancanze, indicherà una possibile decurtazione percentuale sul valore dei cespiti, quale correttivo di azione di ripristino e valutazione nei quesiti a seguire.



Fatta tale premessa si prosegue per quanto richiesto all'interno del quesito.



L'immobile appartiene ad unità edilizia di recente formazione di nessuna valenza storico-artistica.



Per quanto concerne verifica della regolarità urbanistica si specifica che:





Per quanto concerne il **Lotto 13** Risulta:

- alcun documento amministrativo per l'attuale configurazione dei cespiti, ne per quanto concerne informazioni generali sui cespiti, così come confermato dalla certificazione ricevuta dagli Uffici Tecnici del Comune di Napoli

Dati indicati dal richiedente:
ubicazione : via Provinciale Napoli 34-36-38-40-42.



Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/546258 del 17/06/24 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informativi dello scrivente Servizio, si sono avute le seguenti risultanze:

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

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

Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati.

OGGETTO: Richiesta - PG/2024/485473 del 28.05.2024 - esistenza pratiche telematiche (SCIA - DIA - CIL) dal 2010 al 2024 - via Provinciale Napoli, 34/42.

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



Lo scrivente, all'attualità, può solo indicare che la parte di piano terra dell'edificio, così come evinto all'interno di atto reperito a rogito del notaio Giusti del 1961, esisteva sin dal 1934, poiché in tale atto si riporta descrizione di atto pregresso, rogato da Notaio Roberto Sanseverino del 27/06/1934, in cui si legge "...coperto da quattro terranei con relativi piccoli comodi vani..." e di tanto si può darne una lettura di regolarità per l'edificazione, poiché struttura persistente alla 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" e che tale parte del fabbricato risulterebbe edificato in data precedente al 01/09/1967.

Inoltre tale parte del fabbricato risulta esistente precedentemente al 1935, anno di adozione del primo piano regolatore del Comune di Napoli.

Tale lettura risalente al 1934, però, non può essere associata ai subalterni 3 e 4 del lotto, poiché non leggibili nel citato atto del notaio Sanseverino (come descrizione di posizionamento nell'area), per cui, per tali due cespiti non si riscontra regolarità edificatoria.

Tali informazioni si riferiscono, ovviamente, relativamente al corpo di fabbrica originario del piano terra ed alla configurazione dello stesso rispetto alla sua forma iniziale del 1934 e non alla conformazione attuale che non ha trovato riscontri amministrativi con analisi ulteriori rispetto a quanto indicato in Quesito 3 a farsi di seguito.

Non risultano informazioni in merito a possibili rilasci di agibilità/abitabilità.

Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento, il preposto Ufficio Tecnico del Comune di Napoli riscontra che per i nominativi indicati (ovvero sia quelli dell'attuale proprietari, che dei proprietari susseguiti nel tempo sino ad arrivare ai debitori) ed indicazione della via, non risultano depositate istanze, tanto anche



per quanto concerne riscontro dall'ufficio dell'antiabusivismo del Comune.

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, ricerche positive rispetto a pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL.

Rispetto, quindi, alle difformità indicate in Quesito 3 si specifica che:

Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.8-c/1

1- ambienti non presenti all'attualità rispetto alla planimetria catastale

2- chiusura passaggio

3- altezza bagno non a norma di legge

4- corpo aggiunto e apertura vano non presente in planimetria catasto

a- Per quanto concerne i punti 1 e 2 Lo scrivente reputa che vada a farsi un accertamento di conformità con istanza a presentarsi agli Uffici Tecnici preposti per comprendere la tipologia di atto amministrativo atto al caso di specie.

Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza di qualsivoglia atto amministrativo atto a regolarizzare la conformazione del cespite, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si dovrà effettuare un accertamento di conformità, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari (non può sussistere previsione di tipologia di riscontro da parte dello scrivente, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione) verificando i possibili interventi a farsi per l'accertamento di conformità con verifica di possibile atto da poter rilasciare, oppure di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

80



alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica. Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, relativamente al ripristino, rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.



- b- Per quanto concerne il punto 3, ovvero l'altezza interna del bagno non a norma:



si riporta che per normativa nazionale, **R.D. 27 luglio 1934, n. 1265**, pubblicato in G.U. n. 186 del 9-8-1934 e le sue successive modifiche con il **D.M. 5 Luglio 1975: Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 Giugno 1896 relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione** (G.U. n. 190 del 18 Luglio 1975), si specifica che i parametri da rispettare per le **altezze minime**, come già citato nella **legge 457/78** sia per la parte superiore che per quella inferiore devono essere le seguenti :



*“altezza minima interna utile dei locali destinati ad abitazione è fissata in **2,70 m** riducibili a **2,40 m** per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni e i ripostigli.”*



Tali parametri di riferimento non corrispondono alle misure rilevate dallo scrivente (cfr. Quesito 2 della presente) e riportate anche in planimetria allegata.

Non essendoci, inoltre, riscontri di atti amministrativi, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che la normativa prevede il ripristino/demolizione dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.



Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, 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. Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, considerando anche una lettura catastale che tenga conto di un immobile commerciabile privo di servizio igienico, ovvero specificando la categoria catastale più prossima alla conformazione immobiliare da dover tener conto (quale può essere ad esempio uno spazio magazzino), rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.



- c- Per quanto concerne il punto 4 lo scrivente reputa che risulterebbe da effettuarsi ripristino non essendovi riscontri di atti amministrativi che diano la regolarità delle trasformazioni effettuate.



Le irregolarità possono identificarsi in:



tipologie di lavori assoggettate al regime di permesso di costruire ex art. 10, comma 3, lettera c) del Testo Unico Edilizia, come di seguito si riporta: *“gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni”*.



Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza qualsivoglia atto amministrativo atto a regolarizzare la conformazione del cespite, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si dovrà effettuare il





ripristino dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari (non può sussistere previsione di tipologia di riscontro da parte dello scrivente, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione) verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, oppure possibili accertamenti di conformità se possibile, poiché, nelle fasi istruttorie, 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.

Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, relativamente al ripristino, rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

Tanto si segnala per quanto necessario.

Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 117-sub.10-c/2

Non risultano difformità rispetto al catasto, se non quanto già indicato nella premessa al quesito 6.

Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 117-sub.11-c/1

1- Completa difformità degli spazi interni

a) Per quanto concerne il punto 1 Lo scrivente reputa che vada a farsi un accertamento di conformità con istanza a presentarsi agli Uffici Tecnici preposti per comprendere la tipologia di atto amministrativo dovuto al caso di specie.



Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza di qualsivoglia atto amministrativo atto a regolarizzare la conformazione del cespite, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si dovrà effettuare un accertamento di conformità, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari (non può sussistere previsione di tipologia di riscontro da parte dello scrivente, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione) verificando i possibili interventi a farsi per l'accertamento di conformità con verifica di possibile atto da poter rilasciare, oppure di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, 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. Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, relativamente al ripristino, rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

Tanto si segnala per quanto necessario.

Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.12-c/1

- 1- Altezze bagno non a norma di legge
- a- Per quanto concerne il punto 1, ovvero l'altezza interna del bagno non a norma:

si riporta che per normativa nazionale, **R.D. 27 luglio 1934, n. 1265**, pubblicato in G.U. n. 186 del 9-8-1934 e le sue successive modifiche con il **D.M. 5 Luglio 1975: Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 Giugno 1896 relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei**



locali d'abitazione (G.U. n. 190 del 18 Luglio 1975), si specifica che i parametri da rispettare per le **altezze minime**, come già citato nella **legge 457/78** sia per la parte superiore che per quella inferiore devono essere le seguenti :

*“altezza minima interna utile dei locali destinati ad abitazione è fissata in **2,70 m** riducibili a **2,40 m** per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni e i ripostigli.”*

Tali parametri di riferimento non corrispondono alle misure rilevate dallo scrivente (cfr. Quesito 2 della presente) e riportate anche in planimetria allegata.

Non essendoci, inoltre, riscontri di atti amministrativi, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che la normativa prevede il ripristino/demolizione dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, 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. Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà

conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, considerando anche una lettura catastale che tenga conto di un immobile commerciabile privo di servizio igienico, ovvero specificando la categoria catastale più prossima alla conformazione immobiliare da dover tener conto

(quale può essere ad esempio uno spazio magazzino), rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

Tanto si segnala per quanto necessario.

Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.102-c/2



1- Corpo non presente in planimetria catastale

2- Parte di ambiente risulta riempita da fondamenta piano superiore

a- Per quanto concerne il punto 1 lo scrivente reputa che risulterebbe da effettuarsi ripristino non essendovi riscontri di atti amministrativi che diano la regolarità delle trasformazioni effettuate.



Le irregolarità possono identificarsi in:



tipologie di lavori assoggettate al regime di permesso di costruire ex art. 10, comma 3, lettera c) del Testo Unico Edilizia, come di seguito si riporta: *“gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d’uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni”*.



Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza qualsivoglia atto amministrativo atto a regolarizzare la conformazione del cespite, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si dovrà effettuare il ripristino dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.



Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari (non può sussistere previsione di tipologia di riscontro da parte dello scrivente, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione) verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, oppure possibili accertamenti di conformità se possibile,





poiché, nelle fasi istruttorie, 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.

Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, relativamente al ripristino, rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

b- Per quanto concerne il punto 2 Lo scrivente reputa che vada a farsi un accertamento di conformità con istanza a presentarsi agli Uffici Tecnici preposti per comprendere la tipologia di atto amministrativo dovuto al caso di specie.

Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza di qualsivoglia atto amministrativo atto a regolarizzare la conformazione del cespite, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si dovrà effettuare un accertamento di conformità, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari (non può sussistere previsione di tipologia di riscontro da parte dello scrivente, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione) verificando i possibili interventi a farsi per l'accertamento di conformità con verifica di possibile atto da poter rilasciare, oppure di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie,

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. Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi



sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, relativamente al ripristino, rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

Tanto si segnala per quanto necessario.

Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 204-sub.3-c/2

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 204-sub.4-c/2

c- Per quanto concerne i due cespiti non essendovi documentazione amministrativa, né documentazione notarile, dalle verifiche degli atti ventennali che lo scrivente ha potuto reperire, che ne possano confutare una regolarità edificatoria lo scrivente reputa che risulterebbe da effettuarsi ripristino/demolizione non essendovi riscontri di atti amministrativi che diano la regolarità delle azioni effettuate.

Le irregolarità possono identificarsi in:

tipologie di lavori assoggettate al regime di permesso di costruire ex art. 10, comma 3, lettera c) del Testo Unico Edilizia, come di seguito si riporta: *“gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente o di nuova edificazione e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni”*.

Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza qualsivoglia atto amministrativo atto a regolarizzare la conformazione dei cespiti, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si dovrà effettuare la

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

88



demolizione dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari (non può sussistere previsione di tipologia di riscontro da parte dello scrivente, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione) verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, oppure possibili accertamenti di conformità se possibile, poiché, nelle fasi istruttorie, 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.

Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà calcolando i cespiti secondo il valore d'uso.

Tanto si segnala per quanto necessario.

Per quanto concerne il **Lotto 14** Risulta:

Presenza di licenza edilizia n.113 del 1960, derivante dalla pratica edilizia 630/1958, con cui il Comune rilasciava atto amministrativo per l'edificazione di sopraelevazione, ovvero del piano in cui insiste il cespite in via Provinciale Pianura.

Sulla base dei dati riferiti alla presenza di Licenza Edilizia n.113/60 lo scrivente, appurando che non è possibile verificare né i grafici, né la licenza stessa, nè alcuna documentazione, poiché l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli attesta che non sono rinvenuti agli atti del Servizio, può solo indicare che il dato relativo a presenza di licenza



edilizia (tanto confermato dal Comune di Napoli) ne può significare una regolarità in virtù dell'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*” e che l'edificio ha iniziato la sua edificazione, se considerato in relazione alla licenza edilizia n.113 del 1960, in data precedente al 01/09/1967.



Non risultano informazioni in merito a possibili rilasci di agibilità/abitabilità.



Tale regolarità è da considerarsi **esclusivamente** all'immobile originario, ma non può essere riferibile alle trasformazioni avvenute sul bene, già indicate in Quesito 3 che risulterebbero carenti di atti amministrativi in virtù dei riscontri ottenuti dallo scrivente da parte degli Uffici Tecnici dell'Edilizia Privata.



Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento, i prepositi uffici del condono edilizio e dell'antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli riscontrano che per i nominativi indicati e la via ove è sito il cespite, nelle richieste di accesso agli atti effettuate, non risultano depositate istanze, né atti amministrativi.



Non risulta riscontro, inoltre, come da attestazione allegata, di pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL, licenze edilizie, a seguito di richiesta di accesso agli atti, per l'attuale configurazione del cespite.



Per quanto riguarda le difformità analizzate in quesito 3





1- Difformità tramezzi interni

2- Difformità forma corpo e apertura finestra rispetto a catasto

- a- Per quanto concerne il punto 1 Lo scrivente reputa che vada a farsi un accertamento di conformità con istanza a presentarsi agli Uffici Tecnici preposti per comprendere la tipologia di atto amministrativo atto al caso di specie.



Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza di qualsivoglia atto amministrativo atto a regolarizzare la conformazione del cespite, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si dovrà effettuare un accertamento di conformità, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari (non può sussistere previsione di tipologia di riscontro da parte dello scrivente, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione) verificando i



possibili interventi a farsi per l'accertamento di conformità con verifica di possibile atto da poter rilasciare, oppure di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, 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. Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, relativamente al ripristino, rispetto ad un



possibile prezzo base d'asta.





b- Per quanto concerne il punto 2, per tali difformità risulterebbe da effettuarsi ripristino non essendovi atti amministrativi che diano la regolarità delle trasformazioni effettuate.

Le irregolarità possono identificarsi in:

tipologie di lavori assoggettate al regime di permesso di costruire ex art. 10, comma 3, lettera c) del Testo Unico Edilizia, come di seguito si riporta: *“gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d’uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni”*.

Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza qualsivoglia atto amministrativo atto a regolarizzare la conformazione del cespite, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si dovrà effettuare il ripristino dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari (non può sussistere previsione di tipologia di riscontro da parte dello scrivente, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione) verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, oppure possibili accertamenti di conformità se possibile, poiché, nelle fasi istruttorie, 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.

Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, relativamente al ripristino, rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

Si dovrà comunque tener conto, si ricorda, di quanto indicato in premessa del quesito 6.

Tanto si segnala per quanto necessario.

Per quanto concerne il **Lotto 15** Risulta:

Presenza di licenza edilizia n.113 del 1960, derivante dalla pratica edilizia 630/1958, con cui il Comune rilasciava atto amministrativo per l'edificazione di sopraelevazione, ovvero del piano in cui insiste il cespite in via Provinciale Pianura

Sulla base dei dati riferiti alla presenza di Licenza Edilizia n.113/60 lo scrivente, appurando che non è possibile verificare né i grafici, né la licenza stessa, nè alcuna documentazione, poiché l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli attesta che non sono rinvenuti agli atti del Servizio, può solo indicare che il dato relativo a presenza di licenza edilizia (tanto confermato dal Comune di Napoli) ne può significare una regolarità in virtù dell'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" e che l'edificio ha iniziato la sua edificazione, se considerato in relazione alla licenza edilizia n.113 del 1960, in data precedente al 01/09/1967.



Non risultano informazioni in merito a possibili rilasci di agibilità/abitabilità.

Tale regolarità è da considerarsi **esclusivamente** all'immobile originario, ma non può essere riferibile alle trasformazioni avvenute sul bene, già indicate in Quesito 3 che risulterebbero carenti di atti amministrativi in virtù dei riscontri ottenuti dallo scrivente da parte degli Uffici Tecnici dell'Edilizia Privata.



Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento, i prepositi uffici del condono edilizio e dell'antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli riscontrano che per i nominativi indicati e la via ove è sito il cespite, nelle richieste di accesso agli atti effettuate, non risultano depositate istanze, né atti amministrativi.



Non risulta riscontro, inoltre, come da attestazione allegata, di pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL, licenze edilizie, a seguito di richiesta di accesso agli atti, per l'attuale configurazione del cespite.

Per quanto riguarda le difformità analizzate in quesito 3

- 1- Difformità tramezzi interni completa
- 2- Difformità dimensione vano vetrato
- c- Per quanto concerne il punto 1 Lo scrivente reputa che vada a farsi un accertamento di conformità con istanza a presentarsi agli Uffici Tecnici preposti per comprendere la tipologia di atto amministrativo atto al caso di specie.





Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza di qualsivoglia atto amministrativo atto a regolarizzare la conformazione del cespite, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si dovrà effettuare un accertamento di conformità, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari (non può sussistere previsione di tipologia di riscontro da parte dello scrivente, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione) verificando i possibili interventi a farsi per l'accertamento di conformità con verifica di possibile atto da poter rilasciare, oppure di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, 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. Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, relativamente al ripristino, rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

- d- Per quanto concerne il punto 2, per tali difformità risulterebbe da effettuarsi ripristino non essendovi atti amministrativi che diano la regolarità delle trasformazioni effettuate.

Le irregolarità possono identificarsi in:

tipologie di lavori assoggettate al regime di permesso di costruire ex art. 10, comma 3, lettera c) del Testo Unico Edilizia, come di seguito si riporta: *“gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici,*



ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni”.

Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza qualsivoglia atto amministrativo atto a regolarizzare la conformazione del cespite, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si dovrà effettuare il ripristino dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari (non può sussistere previsione di tipologia di riscontro da parte dello scrivente, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione) verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, oppure possibili accertamenti di conformità se possibile, poiché, nelle fasi istruttorie, 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.

Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, relativamente al ripristino, rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

Si dovrà comunque tener conto, si ricorda, di quanto indicato in premessa del quesito 6.

Tanto si segnala per quanto necessario



Si rappresenta, inoltre, di aver reperito anche certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente elaborato peritale che copre tutti i cespiti del Gruppo via Provinciale Pianura



oggetto: richiesta attestazione destinazione urbanistica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT: foglio 66 particelle 117-204 correlate al NCUE sezione PIA foglio 7 rispettivamente particelle 117-204.**



In riscontro all'istanza in oggetto pervenuta a mezzo mail il 12.12.2023 ed acquisita con PG/1022166 del 14.12.2023, relativa alla richiesta di attestazione destinazione urbanistica per espletamento della CTU relativa agli immobili in Napoli al **NCT: foglio 66 particelle 117-204 correlate al NCUE sezione PIA foglio 7 rispettivamente particelle 117-204**, vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998); vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018), si attesta che:



Le Particelle 117-204 del Foglio 66:

- rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
 - sono classificate, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area stabile**;
 - non rientrano nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
- Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- rientrano nell'area della **Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa** di cui al DPCM del 24.06.2016;
 - rientrano nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
- E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.



Il presente certificato verrà allegato alla perizia nella sua interezza.



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



Lo scrivente, a seguito degli accessi effettuati, ha verificato che i cespiti sono locati con contratti registrati nello specifico:





Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.8-c/1

Vi è presenza di contratto di locazione sino al 30/09/2025.

Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.10-c/2

Libero.

Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.11-c/1;

Vi è presenza di contratto di locazione sino al 30/04/2026.

Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.12-c/1

Vi è presenza di contratto sino al 21/12/2027.

Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.102-c/2;

Occupato sine titulo.

Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 204-sub.3-c/2;

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 204-sub.4-c/2;

Occupati sine titulo.

Lotto 14: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.13-a/3;

Vi è presenza di contratto di locazione sino al 08/10/2025.

Lotto 15: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.14-a/3;

Vi è presenza di contratto di locazione sino al 01/06/2026.

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, sui beni dei lotti sopra descritti, diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e non risulta trascrizione di altre procedure esecutive.



Non risulta, a seguito dell'ispezione ipotecaria fatta sui singoli beni, trascrizione di domande giudiziali ne risulta presenza di trascrizione di provvedimenti impositivi di vincoli storici-artistici.

In merito all'esistenza di regolamento condominiale lo scrivente ha cercato di reperire informazioni sia in merito alla presenza di possibile amministratore di condominio, sia di regolamento, ma senza ottenere risultato.

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

Tanto si segnala per quanto necessario.

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

In merito al presente quesito si attesta che i beni oggetto del pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

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

Si può dichiarare che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore della società esecutata ,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 si riporta che non vi sono informazioni a riguardo poiché non è risultata fruttuosa la ricerca di informazioni di presenza di amministratore di condominio.



QUESITO N.12: valutazione del bene

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

Per ottenere il valore di partenza la scrivente ha svolto una indagine di mercato prendendo dati da più fonti nella zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari reperibili dai valori sotto riportati.

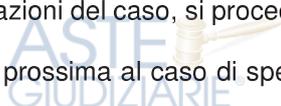


Andrà ad effettuarsi il valore di mercato dei beni del **Lotto 13** andando ad effettuare singole valutazioni per ogni cespite che lo compone per poi effettuare la somma dei vari valori ottenuti per avere il prezzo base d'asta:



Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 117-sub.8-c/1

Come già indicato nel quesito 6, essendo che le altezze del servizio igienico, presente all'attualità, non è a norma, con tutte le valutazioni del caso, si procederà ad indicare quale valore di confronto la categoria più prossima al caso di specie, ovvero una categoria c/2.



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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 II semestre che nel Comune di Napoli per zona Pianura/periferia attribuisce un valore di mercato, per magazzini, oscillante tra un minimo di 275,00 €/mq ad un massimo di 550,00€/mq.



Considerata la qualità e lo stato degli immobili, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 412,00 €/mq.



2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Pianura/periferia un valore di mercato per magazzini un valore medio pari a 341,00 €/mq .



Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **376,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte



$$(412,00+341,00 / 2 = 376,00 \text{ €/mq})$$



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	1	376,00
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupate (6 su 7)	0,75	0,75	282,00
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terreno/piano interrato	0,95	0,95	357,00
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi (altezze non a norma)	0,7	0,7	263,00
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		

CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1	1,1	413,00
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o muratura	1	1	376,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguato	1,1		
Sufficiente	1	1	376,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	357,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	376,00
Media	0,9		
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		

Senza box cantinola	posto auto e	0,9	0,9	338,00
SERVIZI IMMOBILE				
Con cortile		1		
Con giardino		1,05		
Senza		0,95	0,95	357,00
ESPOSIZIONE				
Strada interna		0,9		
Via principale		1	1	376,00
PANORAMICITA'				
Panoramico		1,1		
A distanza superiore ai venti metri		1		
Non panoramico-non a distanza		0,9	0,9	338,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI				
Razionale		1	1	376,00
Non strutturalmente razionale		0,85		
Non razionale ma modificabile		0,95		
VALORE FINALE in c.t.			Euro /mq	354,00

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 354,00, 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.

Sarà fatto calcolo sulla totale dei beni.



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 -> 9 mq

Superfici di Ornamento:



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

Commerciale: 92 mq + 9 mq = 101 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 354,00 x 101 cifra che arrotondata è pari a = Euro 35.754,00

(trentacinquemilasettecentottantaquattro/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 5% 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 1.787,00 che comporta un valore di euro 33.967,00 (trentatremilanovecentosessantasette/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + ripristino/demolizione + accertamento conformità) che comporta un'ulteriore decurtazione del 30% del valore, che ammonta a euro 10.190,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 23.777,00 (ventitremilasettecentosettantasette/00)

Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 117-sub.10-c/2;

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 Il semestre che nel Comune di Napoli per zona Pianura/periferia attribuisce un valore di mercato, per magazzini, oscillante tra un minimo di 275,00 €/mq ad un massimo di 550,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato degli immobili, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 412,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Pianura/periferia un valore di mercato per magazzini un valore medio pari a 341,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 376,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(412,00+341,00 / 2 = 376,00 \text{ €/mq})$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adoterà 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	1	376,00
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupate (6 su 7)	0,75	0,75	282,00
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terreno/piano interrato	0,95	0,95	357,00
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi (altezze non a norma)	0,7	0,7	263,00
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025		

Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9	0,9	338,00
SOLAI			
In latero-cemento o muratura	1	1	376,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguato	1,1		
Sufficiente	1	1	376,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	357,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	376,00
Media	0,9		
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		

Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	338,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	357,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9		
Via principale	1	1	376,00
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	338,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	376,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>		<u>Euro /mq 349,00</u>	

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 349,00, 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.

Sarà fatto calcolo sulla totale dei beni.



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. : 34 mq

Superficie u.n.c al 10%: 3,4 mq -> 3 mq

Superfici di Ornamento:



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

Commerciale: 34 mq + 3 mq = 37 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 349,00 x 37 cifra che arrotondata è pari a = Euro 12.913,00

(dodicimilanovecentotredici/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 5% 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 645,00 che comporta un valore di euro 12.268,00 (dodicimiladuecentosessanotto/00).





A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + ripristino/demolizione + accertamento conformità) che comporta un'ulteriore decurtazione del 20% del valore, che ammonta a euro 2.453,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 9.815,00 (novemilaottocentoquindici/00).



Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.lla 117-sub.11-c/1



Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti (con le dovute decurtazioni a farsi per come analizzato, oltre che per la conformazione e posizionamento):

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 II semestre che nel Comune di Napoli per zona Pianura/periferia attribuisce un valore di mercato, per negozi, oscillante tra un minimo di 840,00 €/mq ad un massimo di 1.700,00€/mq.



Considerata la qualità e lo stato degli immobili, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1.270,00 €/mq.



2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Pianura/periferia un valore di mercato per negozi un valore medio pari a 1.281,00 €/mq .



Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 1.490,00



€/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.



$$(1.700,00+1.281,00 / 2 = 1.490,00 \text{ €/mq})$$



Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adoterà 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	1	1.490,00
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupate (6 su 7)	0,75	0,75	1.117,00
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terreno/piano interrato	0,95	0,95	1.415,00
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi (altezze non a norma)	0,7		
Servizi semplici	1	1	1.490,00
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		

CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1	1,1	1.639,00
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o muratura	1	1	1.490,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguito	1,1		
Sufficiente	1	1	1.490,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	1.415,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	1.490,00
Media	0,9		
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		

Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	1.341,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	1.415,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9		
Via principale	1	1	1.490,00
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	1.341,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	1.490,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>		<u>Euro /mq</u>	<u>1.436,00</u>

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.436,00, 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.

Sarà fatto calcolo sulla totale dei beni.



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. : 33 mq

Superficie u.n.c al 10%: 3,3 mq -> 3 mq

Superfici di Ornamento:



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

Commerciale: 33 mq + 3 mq = 36 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.436,00 x 36 cifra che arrotondata è pari a = Euro 51.696,00

(cinquantaunomilaseicentonovantasei/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 5% 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 2.584,00 che comporta un valore di euro 49.112,00 (quarantanovemilacentododici/0).





A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + ripristino + accertamento conformità) che comporta un'ulteriore decurtazione del 30% del valore, che ammonta a euro 14.733,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 34.379,00 (trentaquattromilatrecentosettantanove/00)



Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.lla 117-sub.12-c/1

Come già indicato nel quesito 6, essendo che le altezze del servizio igienico, presente all'attualità, non è a norma si procederà ad indicare quale valore di confronto la categoria più prossima al caso di specie, ovvero una categoria c/2.

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 Il semestre che nel Comune di Napoli per zona Pianura/periferia attribuisce un valore di mercato, per magazzini, oscillante tra un minimo di 275,00 €/mq ad un massimo di 550,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato degli immobili, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 412,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Pianura/periferia un valore di mercato per magazzini un valore medio pari a 341,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 376,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.



$$(412,00+341,00 / 2 = 376,00 \text{ €/mq})$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adoterà 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	1	376,00
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupate (6 su 7)	0,75	0,75	282,00
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terreno/piano interrato	0,95	0,95	357,00
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi (altezze non a norma)	0,7	0,7	263,00
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025		

Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento	1,1	1,1	413,00
estate/inverno			
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o muratura	1	1	376,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguato	1,1		
Sufficiente	1	1	376,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	357,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	376,00
Media	0,9		
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		

Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	338,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	357,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9		
Via principale	1	1	376,00
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	338,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	376,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>		<u>Euro /mq</u>	<u>354,00</u>

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 354,00, 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.

Sarà fatto calcolo sulla totale dei beni.



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. : 38 mq

Superficie u.n.c al 10%: 3,8 mq -> 4 mq

Superfici di Ornamento:



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

Commerciale: 38 mq + 4 mq = 42 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 354,00 x 42 cifra che arrotondata è pari a = Euro 14.868,00

(quattordicimilaottocentosessantotto/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 5% 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 743,00 che comporta un valore di euro 14.125,00 (quattordicimilacentocinquante/00).





A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + ripristino/demolizione + accertamento conformità) che comporta un'ulteriore decurtazione del 30% del valore, che ammonta a euro 4.237,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 9.888,00 (novemilaottocentottantotto/00)



Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.lla 117-sub.102-c/2

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 II semestre che nel Comune di Napoli per zona Pianura/periferia attribuisce un valore di mercato, per magazzini, oscillante tra un minimo di 275,00 €/mq ad un massimo di 550,00€/mq.



Considerata la qualità e lo stato degli immobili, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 412,00 €/mq.



2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Pianura/periferia un valore di mercato per magazzini un valore medio pari a 341,00 €/mq .



Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 376,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.



$$(412,00+341,00 / 2 = 376,00 \text{ €/mq})$$



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	1	376,00
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupate (6 su 7)	0,75	0,75	282,00
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terreno/piano interrato	0,95	0,95	357,00
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi (altezze non a norma)	0,7	0,7	263,00
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1		

Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9	0,9	338,00
SOLAI			
In latero-cemento o muratura	1	1	376,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguito	1,1		
Sufficiente	1	1	376,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	357,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	376,00
Media	0,9		
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	338,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		



Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	357,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9		
Via principale	1	1	376,00
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	338,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	376,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 349,00</u>		



Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 349,00, 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.

Sarà fatto calcolo sulla totale dei beni.



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. : 82 mq

Superficie u.n.c al 10%: 8,2 mq -> 8 mq

Superfici di Ornamento:

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

Commerciale: 82 mq + 8 mq = 90 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 349,00 x 90 cifra che arrotondata è pari a = Euro 31.410,00

(trentunomilaquattrocentodieci/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 5% 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 1.570,00 che comporta un valore di euro 29.840,00 (ventinovemilaottocentoquaranta/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + ripristino/demolizione + accertamento conformità) che comporta un'ulteriore decurtazione



del 30% del valore, che ammonta a euro

8.952,00 che comporta un valore per l'immobile di euro

20.888,00 (ventimilaottocentottantotto/00).

Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 204-sub.3-c/2

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 204-sub.4-c/2

Sulla base delle considerazioni effettuate nel Quesito 6 del presente

elaborato peritale e valutando la carenza delle dovute autorizzazioni urbanistiche, i vizi presenti negli atti amministrativi raccolti che non

tecnicamente non consentirebbero la loro regolarità e le incongruenze e mancanze riscontrate, i cespiti afferenti ai lotti saranno valutati sulla base del **valore d'uso**.

Dunque il valore d'uso è assimilabile al valore attribuibile ad un determinato bene in base all'utilità presumibile da esso ricavabile.

Tecnicamente, il criterio si basa sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi, che scaturiscono dall'utilizzo continuativo del bene e dalla sua alienazione al termine della sua vita economica. In maniera semplificata è come se si ponesse in vendita "l'opportunità di un investimento alternativo".

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



Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso è:

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

dove :

V = valore dell'immobile

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

V_r = Valore residuo dell'immobile (Valore dell'area di sedime - costo di demolizione)

i = è il saggio di sconto per l'attualizzazione

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



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



Andrà ad effettuarsi il valore d'uso per **dei cespiti sub.3 e sub.4**



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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 Il semestre che nel Comune di Napoli per zona Pianura/periferia attribuisce un valore di locazione, per magazzini, oscillante tra un minimo di 1,20 €/mq ad un massimo di 2,20€/mq.



Considerata la qualità e lo stato degli immobili, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1,70 €/mq.





Il valore di locazione al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1,70, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

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

Superfici Principali:

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

Superficie u.n.c. : 8 mq

Superficie u.n.c al 10%: 0,8 mq → 1 mq

Superfici Vani Accessori:

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: $8+1 = 9$ mq

Essendo due subalterni il totale sarà: 18 mq

Si conclude affermando che il Valore di locazione mensile dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1,70 x 18 cifra che arrotondata è pari a = Euro 30,00 (trenta/00).

Per calcolare il reddito annuo che il suddetto bene può esprimere, utilizzando il valore di locazione mensile dell'immobile in precedenza calcolato pari a € 30,00/mese, deriva che il reddito lordo annuo sviluppato dal cespite è di € 360,00 (trecentosessanta/00), al quale, tuttavia, vanno detratte le spese e gli oneri annuali, attribuibili al



proprietario, pari a circa il 30% ($360 \times 0,30 = 108,00$) del reddito lordo, per cui il reddito netto annuale netto del cespite è pari a: **R = € 252,00**

(ducentocinquantadue/00).

Il valore residuo dell'immobile V_r , ipotizzando che quest'ultimo possa essere demolito al termine del periodo considerato, sarebbe restituito (considerato che l'immobile appartiene ad un fabbricato di sei livelli), dal valore dell'area di sedime del terreno, suddivisa in quota parte per il numero dei proprietari, meno il costo di demolizione degli immobili. Tuttavia, considerando nel caso particolare possiamo supporre in via teorica che l'amministrazione, una volta notificato l'ordine di demolizione, applichi la sanzione prevista per l'inottemperanza alla demolizione pari a 2.000 euro (sanzione minima).

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

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane



e demografiche, secondo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato

CENTRO ABITATIVO	MIN.	MAX.
Centri di grandi dimensioni	0,50%	4,50%
Centri di media dimensioni	1,50	5,50%
Centri di piccole dimensioni	2,00%	6,00%

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

$$V = 252,00 \frac{(1 + 0,025)^{20} - 1}{0,025 (1 + 0,025)^{20}} - \frac{2.000}{(1 + 0,025)^{20}} =$$

$$= 252,00 \frac{(1,63 - 1)}{0,04} - \frac{2.000}{1,63} = 2.743,00$$

$$V = 2.743,00 \text{ (duemilasettecentoquarantatre/00)}$$

Otteniamo, quindi, il valore per i subalterni di 2.743,00 euro.

Ne deriva un **Prezzo base** d'asta per il **lotto 13** di:

$$23.777,00 + 9.815,00 + 34.379,00 + 9.888,00 + 20.888,00 + 2.743,00 =$$

$$101.490,00 \text{ (centounomilaquattrocentonovanta/00)}$$

Lotto 14: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.13-a/3

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



1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 Il semestre che nel Comune di Napoli per zona Pianura/periferia attribuisce un valore di mercato, per abitazioni economiche, oscillante tra un minimo di 780,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq.
Considerata la qualità e lo stato degli immobili, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 990,00 €/mq.



2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Pianura/periferia un valore di mercato abitazione di fascia media un valore minimo pari a 1.082,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 1.036,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(990,00+1.082,00 / 2 = 1.036,00 \text{ €/mq})$$



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	1	1.036,00
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			



Libera da affittanza	1		
Occupate (6 su 7)	0,75	0,75	777,00
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terreno/piano interrato	0,95		
Piano primo	0,9	0,9	932,00
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi (altezze non a norma)	0,7		
Servizi semplici	1	1	1.036,00
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1	1,1	1.139,00
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o muratura	1	1	1.036,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1	1	1.036,00

Insuperficente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	984,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	1.036,00
Media	0,9		
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	932,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	984,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9		
Via principale	1	1	1.036,00
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		



Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	932,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	1.036,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 995,00</u>		



Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 995,00, 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.



Sarà fatto calcolo sulla totale dei beni.



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. : 50 mq

Superficie u.n.c al 10%: 5,5 mq -> 5 mq



Superfici di Ornamento:

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



Balcone 7 mq al 25% = 1,75 mq -> 2 mq



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

Commerciale: 50 mq + 5 mq + 2 mq = 57 mq





Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 995,00 x 57 cifra che arrotondata è pari a = Euro 56.715,00 (cinquantaseimilasettecentoquindici/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 5% 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 2.835,00 che comporta un valore di euro 53.880,00 (cinquantatremilaottocentottanta/0).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + ripristino + accertamento conformità) che comporta un'ulteriore decurtazione del 25% del valore, che ammonta a euro 13.470,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 40.410,00 (quarantamilaquattrocentodieci/00).

Ne deriva un **Prezzo base** d'asta per il **lotto 14** di: 40.400,00 (quarantamilaquattrocento/00).

Lotto 15: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.Ila 117-sub.14-a/3



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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 II semestre che nel Comune di Napoli per zona Pianura/periferia attribuisce un valore di mercato, per abitazioni economiche, oscillante tra un minimo di 780,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq.



Considerata la qualità e lo stato degli immobili, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 990,00 €/mq.



2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Pianura/periferia un valore di mercato abitazione di fascia media un valore minimo pari a 1.082,00 €/mq .



Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 1.036,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.



$$(990,00+1.082,00 / 2 = 1.036,00 \text{ €/mq})$$

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	1	1.036,00
Vie laterali di minore importanza	0,95		



Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupate (6 su 7)	0,75	0,75	777,00
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terreno/piano interrato	0,95		
Piano primo	0,9	0,9	932,00
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi (altezze non a norma)	0,7		
Servizi semplici	1	1	1.036,00
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1	1,1	1.139,00
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o muratura	1	1	1.036,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			

Adeguate	1,1		
Sufficiente	1	1	1.036,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	984,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	1.036,00
Media	0,9		
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	932,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	984,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9		
Via principale	1	1	1.036,00
PANORAMICITA'			

Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	932,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	1.036,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>		<u>Euro /mq</u>	<u>995,00</u>

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 995,00, 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.

Sarà fatto calcolo sulla totale dei beni.

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. : 50 mq

Superficie u.n.c al 10%: 5,5 mq → 5 mq

Superfici di Ornamento:

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

Balcone 7 mq al 25% = 1,75 mq → 2 mq



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

Commerciale: 50 mq + 5 mq + 2 mq = 57 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 995,00 x 57 cifra che arrotondata è pari a = Euro 56.715,00

(cinquantaseimilasettecentoquindici/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 5% 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 2.835,00 che comporta un valore di euro 53.880,00 (cinquantatremilaottocentottanta/0).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + ripristino + accertamento conformità) che comporta un'ulteriore decurtazione del 25% del valore, che ammonta a euro

13.470,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 40.410,00 (quarantamilaquattrocentodieci/00).

Ne deriva un **Prezzo base** d'asta per il **lotto 15** di:





40.400,00 (quarantamilaquattrocento/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 reperita la visura camerale delle società eseguite



CONCLUSIONI

Lotto 13: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 117-sub.8-c/1

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 117-sub.10-c/2

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 117-sub.11-c/1

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 117-sub.12-c/1

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 117-sub.102-c/2

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 204-sub.3-c/2

Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 204-sub.4-c/2

Prezzo base d'asta immobile: 101.490,00 euro

Lotto 14: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 117-sub.13-a/3

Prezzo base d'asta immobile: 40.400,00 euro

Lotto 15: Comune di Napoli –sez. PIA-foglio 7-p.IIa 117-sub.14-a/3

Prezzo base d'asta immobile: 40.400,00 euro





In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

