

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione V
G.E. Dott. Guglielmo Manera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MAIOR SPV S.R.L.-XXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.N° 432/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Emilio Porcaro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





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





1. PREMESSA

Con ordinanza del 08/11/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Guglielmo Manera della Sezione V del Tribunale di Napoli nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli ed al n. 13524 dell'Albo dei C.T.U di questo

Tribunale -, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 432/2023 promossa dal MAIOR SPV S.R.L. contro la

XXXXXX, proprietari per

quota di ½ ciascuno del cespite, con stima dell'immobile oggetto del pignoramento, ubicato in via Evangelista Torricelli n.65 (al catasto indicato quale via Parroco Russolillo), piano 4° interno 11, in Napoli nel complesso edilizio definito condominio “*Parco Azzurro*”.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dal MAIOR SPV S.R.L. con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli nn. 28138/21760 del 04/10/2023.

Il giorno 08/11/2023 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava poi inizio alle operazioni peritali in pari data, preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso all'immobile.



RISPOSTE AI QUESITI

2. ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE EX ART.567 CPC

In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore procedente optava per il deposito di certificazione notarile sostitutiva come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 432/2023.

Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico non vi è presenza della nota di trascrizione nn.28138/21760, relativa al pignoramento in atto e che è stata verificata la trascrizione tramite ispezione.

Dalla certificazione notarile sostitutiva si evince che l'immobile proviene da atto di compravendita rogato da notaio Giustino Rossi in data 25/11/2005 rep.19235 e trascritto il 22/12/2005 ed è riportato in catasto alla sezione del Comune di Napoli:

- Sez. PIA, foglio 7, particella 89, sub. 33, cat. A/3.

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

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



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

Si fa presente che la visura storica dell’immobile riporta gli stessi dati catastali dell’immobile pignorato presenti nella relazione notarile depositata dal creditore procedente ed informazione a riportarsi da segnalare è

dal 25/11/1983 al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1983** Numero **7957**

Rendita: **Lire 2.808**

Zona censuaria **5**

Categoria **A/3^{dl}**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Partita: **1129649**

VARIAZIONE del 25/11/1983 in atti dal 20/02/1996 INS. CLS PF 95 (n. 7957.1/1983)

Annotazioni: pubbl.not.12.7.91

dal 01/01/1992 al 13/05/2005

Immobile predecessore

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1983** Numero **7957**

Rendita: **Euro 822,46**

Rendita: **Lire 1.592.500**

Zona censuaria **5**

Categoria **A/3^{dl}**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Partita: **1129649**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 13/05/2005 al 12/12/2014

Immobile predecessore

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. **PIA** Foglio **7** Particella **9020** Subalterno **7**

Rendita: **Euro 822,46**

Zona censuaria **5**

Categoria **A/3^{dl}**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

VARIAZIONE del 25/11/1983 Pratica n. NA0343443 in atti dal 13/05/2005 ATTRIBUZIONE DI IDENT. CATASTALE (n. 7957.1/1983)

Annotazione di immobile: progetto cabi 2005

dal 12/12/2014

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. **PIA** Foglio **7** Particella **89** Subalterno **33**

Rendita: **Euro 822,46**

Zona censuaria **5**

Categoria **A/3^{dl}**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Variazione del 12/12/2014 Pratica n. NA0491371 in atti dal 12/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 119869.1/2014)

Deve ancora evidenziarsi che il creditore procedente non ha depositato certificato di matrimonio il quale è stato reperito.

Quanto alla verifica tecnica dell’immobile in oggetto lo scrivente, in data 13/05/2024, tanto avendo concordato con il custode

giudiziario, si recava presso il cespite per rilevarne la consistenza, la conformità con i dati catastali e per l'effettuazione del rilievo planivolumetrico, riuscendo ad eseguire accesso a seguito di precedenti verifiche e casistiche relative al cespite stesso.

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

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

Dalla documentazione prodotta dal creditore procedente e da quella acquisita dallo scrivente, l'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un diritto reale di piena ed intera proprietà degli esecutati (per ½ ciascuno), in piena corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato ove l'immobile è collocato si rappresenta quanto a seguire, così come già indicato nella relazione depositata in data 07/02/2024:

- 1) Il fabbricato corrispondente ai dati catastali di mappa foglio 66 particella 557 risulta essere un fabbricato di due piani fuori terra, mentre il cespite oggetto di pignoramento è posto, così come si legge da visura storica stessa dell'immobile al quarto piano.

Lo scrivente allega immagine del fabbricato di due piani che è associato al mappale terreno, ma che non ha corrispondenza con i dati fabbricato del cespite oggetto del pignoramento:



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524



- 2) È stato reperito l'atto di proprietà presso l'Archivio Notarile di Napoli con cui gli esecutati acquistano il cespite oggetto di pignoramento riscontrando che all'interno di tale atto viene fatta la seguente identificazione:

sito nel Comune di Napoli (NA) sezione Pianura, facente parte del fabbricato alla Via Parroco Giustino Russolillo n. 44 - "Parco Azzurro" e precisamente:

- appartamento ubicato al quarto piano della scala "A", distinto dal numero interno undici, composto da quattro vani ed accessori, confinante con appartamento interno nove della scala "B", con Via Parroco Giustino Russolillo e con appartamento interno dieci stessa scala.

Al N.C.E.U. sezione PIA, foglio 7 particella 9020 sub. 7, Via Parroco Giustino Russolillo, scala A, piano 4, interno 11, Z.C. 5, categoria A3, classe 3, vani 6,5, R.C. Euro 822,46.



Quindi si ha quale dato identificativo che il fabbricato in cui si trova il cespite viene definito "Parco Azzurro" e che precedentemente i dati catastali del cespite erano sez. PIA – foglio 7 – part.9020 – sub.7, come anche verificato, i quali, poi, sono stati bonificati:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/01/2024

Dati identificativi: Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. PIA Foglio 7 Particella 9020 Subalterno 7

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: VIA PARROCO GIUSTINO RUSSOLILLO Scala A Interno 11 Piano 4

Variazione in soppressione del 12/12/2014, pratica n. NA0491371, in atti dal 12/12/2014 - - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.119869, 1/2014)

La dichiarazione di **BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE**

Comune: NAPOLI (F839) (NA)

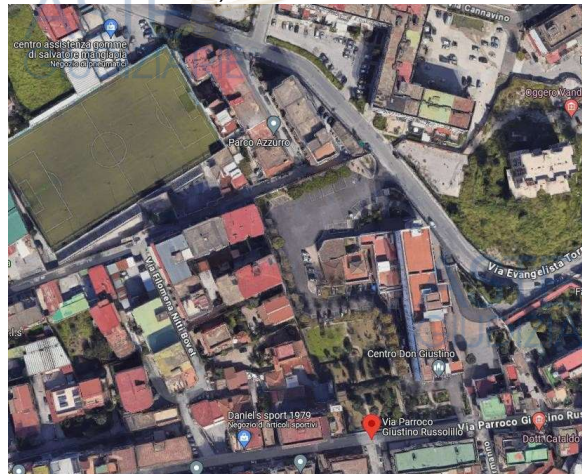
- costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. PIA Foglio 7 Particella 89 Subalterno 33

- soppresso i seguenti immobili: Sez. Urb. PIA Foglio 7 Particella 9020 Subalterno 7

Annotazione di immobile: PROGETTO CABI 2005



- 3) E' stato identificato il condominio "Parco Azzurro" che è posto alla via Evangelista Torricelli n.65, posta a nord rispetto alla via Parroco Russolillo (e che i dati mappali terreno effettivi, quindi, sono foglio 66 – particella 1055 – 1575 – 1572)

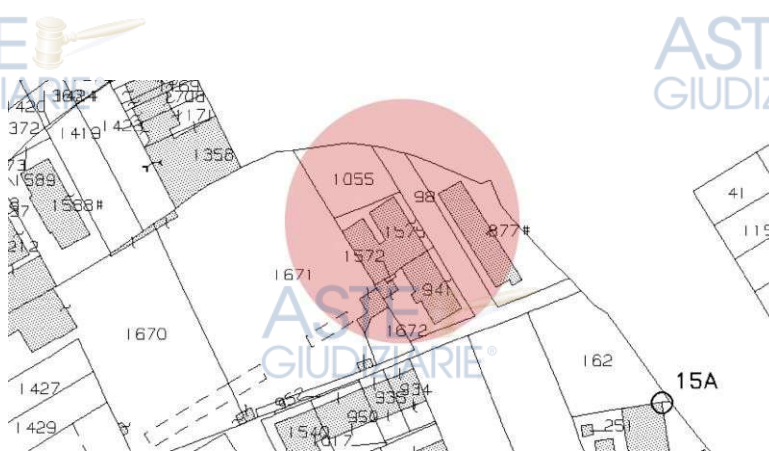


arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

7



Da tanto, quindi, si è proceduto ad acquisire il mappale terreno che corrisponde alla posizione del complesso identificato quale “*Parco Azzurro*”, rappresentando che, in ogni caso, dovrà essere effettuata pratica presso il competente ufficio catastale per l’associazione tra i dati catastali fabbricato del bene pignorato ed i suoi effettivi dati terreno (ovvero quelli dove il complesso “*Parco Azzurro*” è posto)



Identificazione fabbricato vax



Identificazione tramite foto satellitare

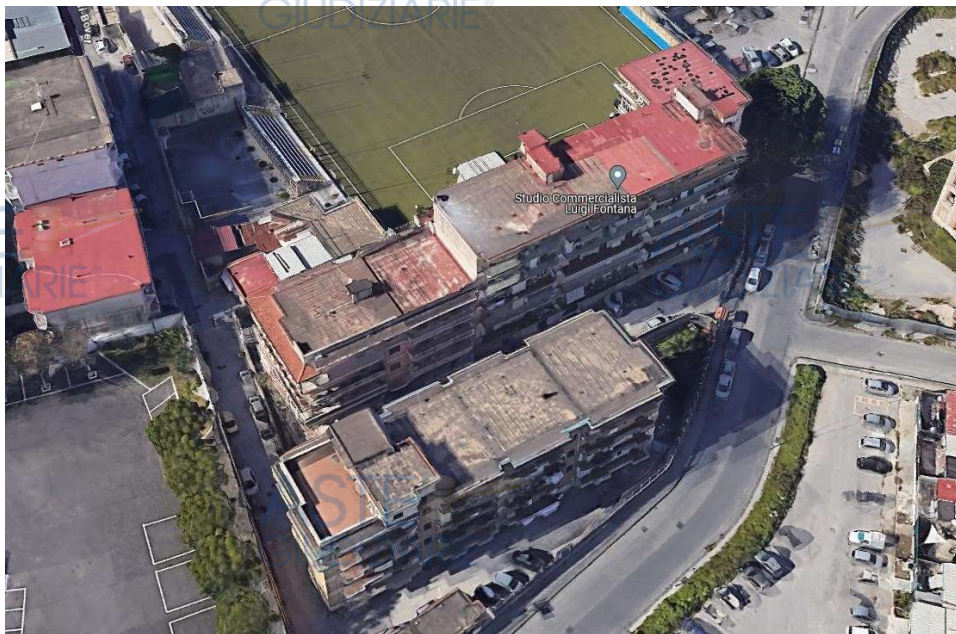
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione delle due carte

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- Sez. PIA, foglio 7, particella 89, sub. 33, cat. A/3.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Visione assonometrica dello stabile

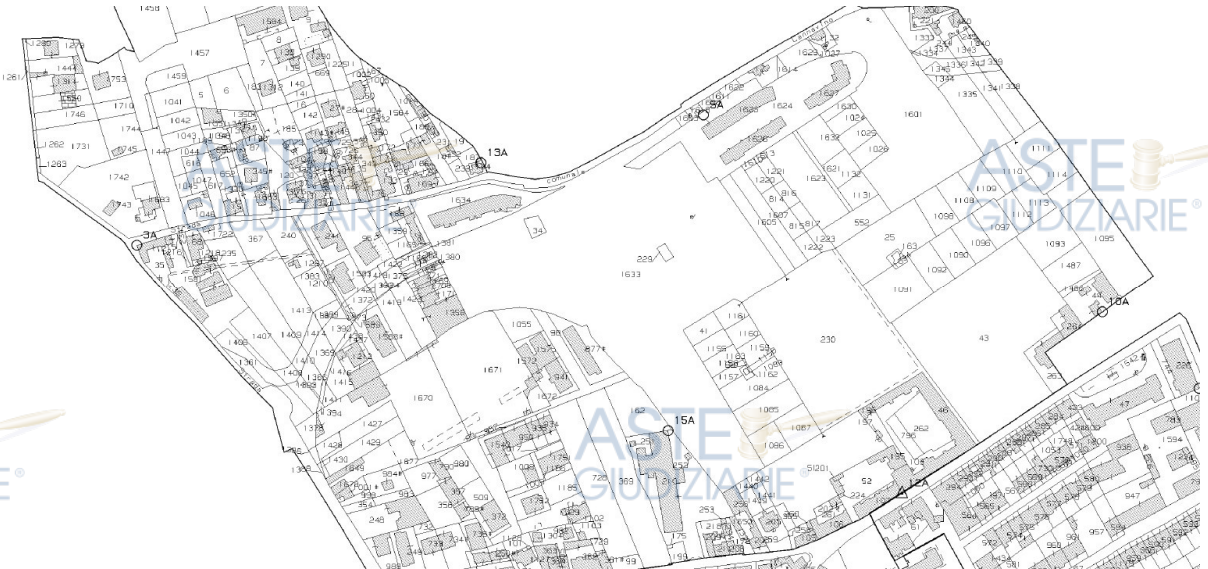
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Si riporta che il cespite oggetto del pignoramento confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con vano scala e altra unità

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

immobiliare, ad est con area pertinenziale al fabbricato ed ad ovest con area pertinenziale al fabbricato.

Si riporta inoltre, al fine della identificazione effettuata dallo scrivente, la vax del mappale terreni su cui il fabbricato si eleva rappresentando, sin d'ora, che il complesso edilizio è stato edificato su più parti di mappale terreno e che, come già rappresentato, si necessita di correlazione degli effettivi dati di mappale terreno con quelli del fabbricato oggetto del pignoramento



Vax

QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

L'immobile è ubicato nella città di Napoli, al civico n.65 di via Evangelista Torricelli (al catasto indicato quale via Parroco Russolillo) con anche secondo accesso da via Filomena Nitti Bovet n.64; piano quarto, in edificio con sistema edilizio "a blocco" di collegamento dei piani superiori con accesso al cespite dal viale

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

10

interno al condominio, con indicazione al di sotto della scala di “scala D”.

Il cespite, con dati catastali

- Sez. PIA, foglio 7, particella 89, sub. 33, cat. A/3.

è ubicato al piano quarto, di una unità edilizia di recente formazione, costituita da 5 livelli fuori terra (oltre il piano terra) di tipologia di edificio a “blocco”.

Il cespite, oggetto di pignoramento, confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con vano scala e altra unità immobiliare, ad est con area pertinenziale al fabbricato ed ad ovest con area pertinenziale al fabbricato.

L'ingresso è da vano scala D accedendo da porta d'ingresso avente interno 11.

Si rappresenta preventivamente che il cespite si trova in condizioni di manutenzione pessime di tutti gli ambienti, ciò dovuto a incendio sviluppato all'interno dell'appartamento, con pregresso sequestro, sino alla data dell'accesso all'immobile, da parte della Procura della Repubblica.

All'attualità il cespite si trova nelle condizioni successive all'incendio e con interventi di messa in sicurezza susseguiti e sviluppati, con richieste effettuate al Magistrato, a seguito del primo effettivo accesso all'interno dell'immobile, avendone appurato la condizione. Tutte le analisi e attività svolte ai fini della messa in sicurezza, con richiesta di nomina al Giudice dell'Esecuzione di tecnico specialista

(ingegnere strutturista) il quale ha redatto anche verbale di eliminato pericolo, sono presenti all'interno del fascicolo telematico ed in parte depositate come allegati insieme al presente elaborato.

Ambiente 1: di 16 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00m. Risulta adibito con funzione di cucina. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,20x2,32, con collegamento interno/esterno a balcone di 10 mq di cui 5 mq chiusi da veranda;

Ambiente 2: di 20 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00m. Risulta adibito con funzione di soggiorno. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,30x2,32, con collegamento interno/esterno a balcone di 6 mq;

Ambiente 3: di 15 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00m. Risultava adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,30x2,32, con collegamento interno/esterno a balcone di 10 mq di cui 5 mq chiusi da veranda;

Ambiente 4: di 14 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00m. Risulta adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,30x2,32, con collegamento interno/esterno a balcone di 4 mq;

Ambiente 5: di 15 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00m. Risulta adibito con funzione di camera da camera studio. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di



dimensione 1,30x2,32, con collegamento interno/esterno a balcone di 5 mq;

Bagno 1: di 6 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00m. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 0,60x2,32.

Bagno 2: di 7 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00m e 2,90 (presenza gradino). Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 0,70x1,42.

In totale il cespite consta di 5 ambienti più servizio per una superficie utile netta calpestabile di 115 mq + 25 mq di balconi. Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



Portone d'accesso al fabbricato da via Evangelista Torricelli



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ambiente 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ambiente 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

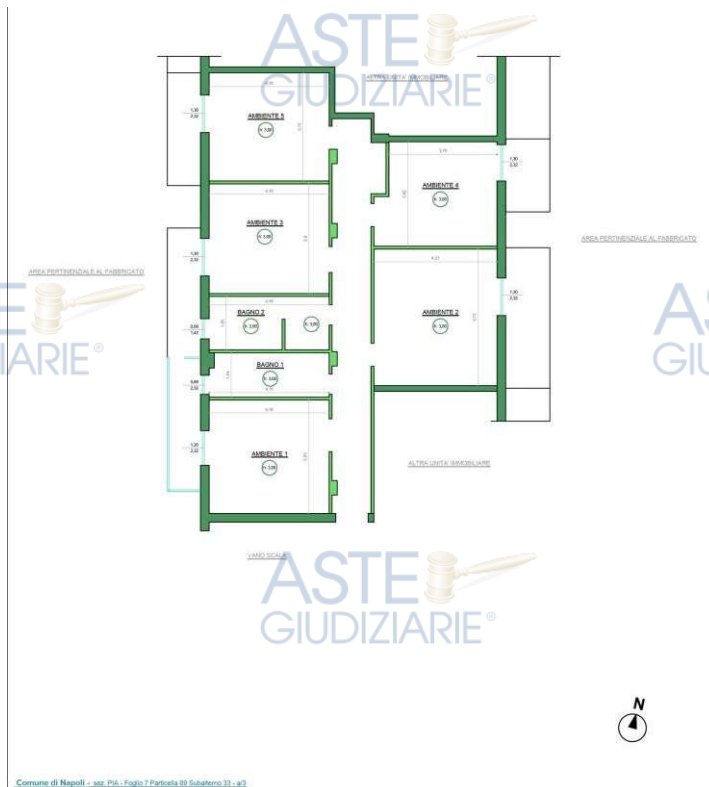
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Ambiente 5**

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

**Rilievo effettuato**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Si allegano, inoltre, le foto post-intervento di messa in sicurezza:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

17

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

18



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

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

- **Sez. PIA, foglio 7, particella 89, sub. 33, cat. A/3.**

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

Dalla visura storica dell'immobile risulta che il bene oggetto del pignoramento:

(OMISSIS)



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

Elenco immobili

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana PIA Foglio 0007 Particella 00089 Subalterno 0033

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

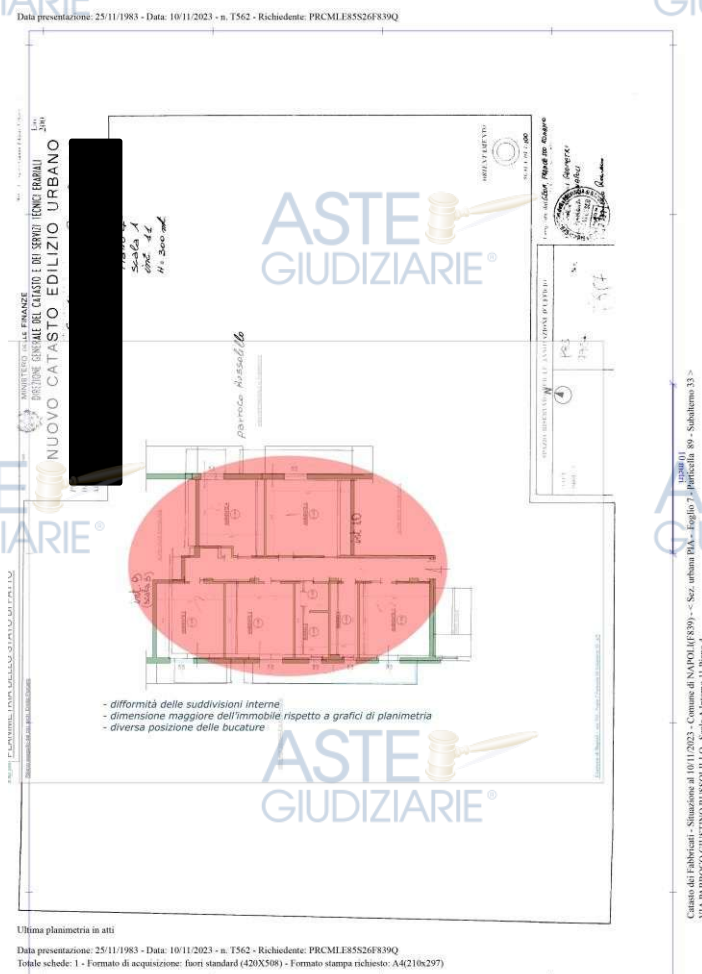
1. ISCRIZIONE del 02/10/2019 - Registro Particolare 3955 Registro Generale 26690
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 5056 del 26/05/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 04/10/2023 - Registro Particolare 21760 Registro Generale 28138
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 14780 del 24/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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

- **Sez. PIA, foglio 7, particella 89, sub. 33, cat. A/3.**

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

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



Sovrapposizione con planimetria catastale

Le difformità riscontrate sono relative a:

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

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

Lotto Unico : piena ed intera proprietà di appartamento, ubicato in Napoli al civico n.65 di via Evangelista Torricelli (al catasto indicato quale via Parroco Russolillo) con anche secondo accesso da via Filomena Nitti Bovet n.64; piano quarto, in edificio con sistema

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

21

edilizio “a blocco” di collegamento dei piani superiori con accesso al
cespite dal viale interno al condominio, con indicazione al di sotto
della scala di “scala D”.

Comune di Napoli

- **Sez. PIA, foglio 7, particella 89, sub. 33, cat. A/3.**

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

Non risulta esservi concessione edilizia o licenza edilizia relativa
all’edificazione del fabbricato, così come anche evinto tramite
riscontro ottenuto dagli Uffici dell’Edilizia Privata del Comune di
Napoli con rilascio di certificazione e non risulta dato riscontro da
parte del detto Ufficio per la verifica di presenza di pratiche di DIA,
SCIA, CILA, anche a seguito dei ripetuti solleciti.

Risulta presenza di Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria n.
5353/05/1986, così come verificato tramite ricezione di attestazione
da parte dell’Ufficio Condono.

Non risultano istanze pendenti presso l’ufficio Antiabusivismo del
Comune di Napoli così come verificato con richiesta a detto ufficio.
Ricade in zona B- sottozona Bb espansione recente della Variante
al PRG del Comune di Napoli.

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



Risulta presenza di vincolo cimiteriale per l'area in cui ricade il fabbricato.

Prezzo Base Lotto Unico euro: **30.700,00**

(trentamilasettecento/00).



QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato



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



- 1) Da XXXXXX nato a Napoli il XXXX e XXXXX nata a Napoli il XXXX agli esecutati con atto di compravendita rogato da notaio Giustino Rossi del 25/11/2005, avente repertorio 19235 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 22/12/2005 ai nn. 46988/22612.



Si rappresenta che in tale atto il cespite aveva dati catastali:



dal 13/05/2005 al 12/12/2014

Immobile predecessore

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. PIA Foglio 7 Particella 9020 Subalterno 7

VARIAZIONE del 25/11/1983 Pratica n. NA0343443 in atti dal 13/05/2005 ATTRIBUZIONE DI IDENT. CATASTALE (n. 7957.1/1983)

dal 12/12/2014

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. PIA Foglio 7 Particella 89 Subalterno 33

Annotazione di immobile: progetto cabi 2005

Variazione del 12/12/2014 Pratica n. NA0491371 in atti dal 12/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 119869.1/2014)



E che, come si evince dalla visura storica reperita è stata effettuata bonifica dell'identificativo catastale, che ha comportato l'attribuzione degli attuali dati catastali.

Come già rappresentato tramite studio di documentazione reperita è stato possibile verificare la corrispondenza e la posizione del cespite.



Lo scrivente ha reperito l'atto di compravendita con cui gli esecutati divengono proprietari del cespite ed ha effettuato anche ricerca ed acquisizione di nota di trascrizione dell'atto pregresso per la copertura del ventennio:

precisamente nota nn.15433/12129 del 28/06/1984 registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1, con cui XXXX acquistano il cespite da tale XXXX a seguito di scrittura privata autenticata dal notaio Paolo Perrone Pacifico il 01/06/1984.

Si riporta all'attualità con sezione al NCEU del Comune di Napoli:

- **Sez. PIA, foglio 7, particella 89, sub. 33, cat. A/3.**

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

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

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

Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/14892 del 5/1/24 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio, si sono avute le seguenti risultanze:

Pratiche di agibilità' dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta.
Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta.

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

In riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che dalla consultazione dei ns. archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2023.

Risulta presenza di Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria (non concessione edilizia in sanatoria) n. 5353/05/1986 come da riscontro ottenuto dall'Ufficio preposto con il rilascio della relativa documentazione:

In riferimento alla Sua istanza prot. n° 923173 del 13/11/2023 si comunica che, da accertamenti effettuati presso i ns. archivi informatizzati, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., risulta pervenuta istanza di condono edilizio prat. n° 5353/5/86 intestata al Sig. [REDACTED] (di cui se ne allega copia) per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata nella Sua richiesta e sita alla Via Parroco Giustino Russolillo scala A piano 4° interno 11.

C.C.

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

Lo scrivente rappresenta che all'interno dell'istanza di condono unico documento allegato, oltre le oblazioni (64,000 lire + 600,00 euro + 6.980,00 euro) , è la planimetria catastale del cespite, senza allegare documentazione relativa al fabbricato inerente prospetti, sezioni o piante tipo di piano e che la planimetria catastale inserita nell'istanza è corrispondente con quella reperita dallo scrivente presso l'ufficio catasto di Napoli.

In aggiunta lo scrivente a seguito di accesso sui luoghi ha potuto evincere che il cespite per la sua conformazione sia interna che esterna risulta difforme anche rispetto alla planimetria catastale e quindi la documentazione inviata con l'istanza di condono risulta non conforme.

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

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

fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo cimiteriale (vincolo approvato con delibera C.C. n.35 del 01/03/2005)

(OMISSIS)

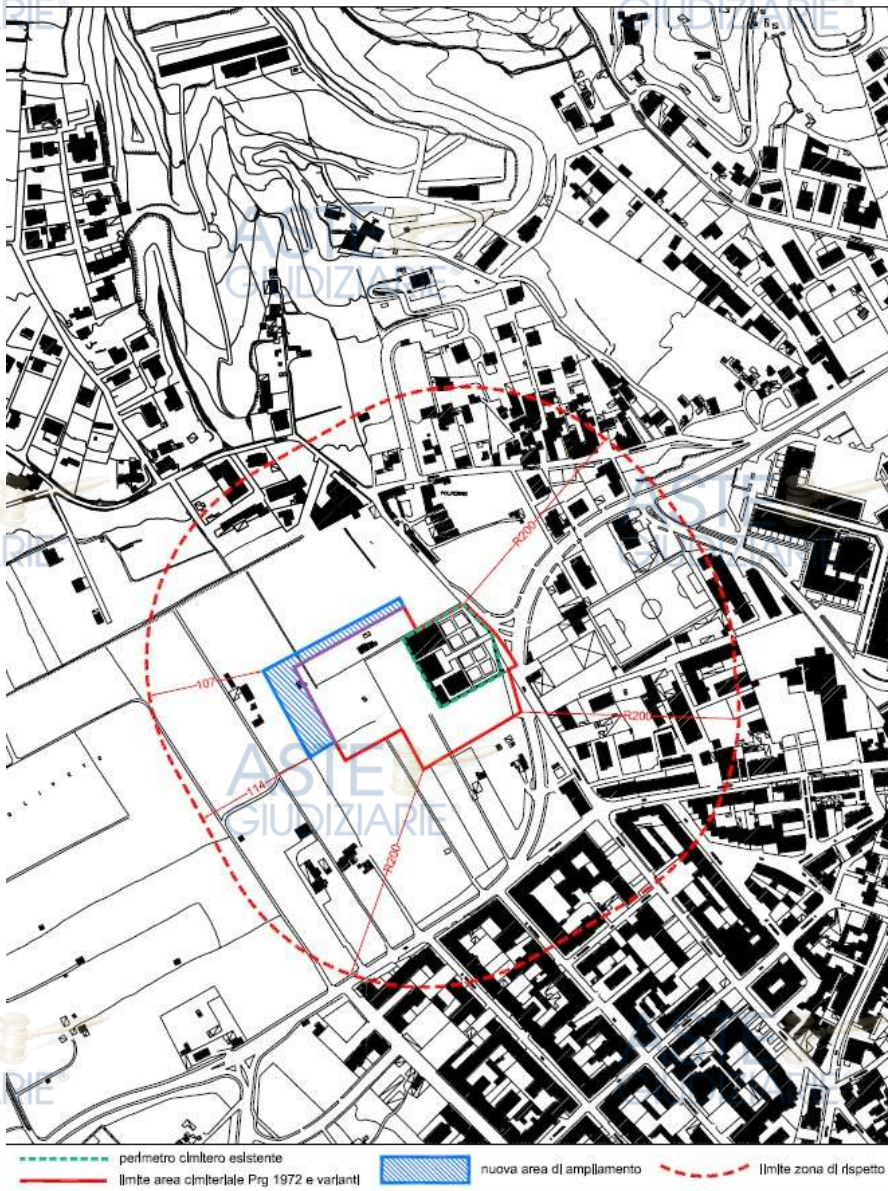
e che quindi, a parere interpretativo dello scrivente, decadendo l'istanza di condono, per difformità sostanziali rispetto a quanto presentato, e in correlazione al piano regolatore cimiteriale, che non

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

consente edificazione in un'area di distanza di 200 metri dall'area cimiteriale, area in cui ricade in parte il fabbricato in cui è posto il cespite oggetto del pignoramento, non risulterebbe possibile ottenere nuovo atto amministrativo per il complesso edilizio per poterne ottenere una regolarità sanatoria (tenuto conto che in zona di vincolo cimiteriale risulta comunque non possibile l'edificazione)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DETERMINAZIONE DELLA ZONA DI RISPETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto perché In proposito, la giurisprudenza ha avuto modo di chiarire che:

- il vincolo cimiteriale prescritto dall'art. 338 r.d. 27 luglio 1934 n. 1265 determina un **regime di inedificabilità ex lege**, integrando una limitazione legale della proprietà a carattere assoluto, direttamente incidente sul valore del bene, tale da configurare in maniera oggettiva e rispetto alla totalità dei soggetti il regime di appartenenza di una pluralità indifferenziata di immobili che si trovino in un particolare rapporto di vicinanza o contiguità con il perimetro dell'area cimiteriale;
- il vincolo, in ragione del suo carattere assoluto, non consente in alcun modo l'allocazione sia di edifici, sia di opere incompatibili con il vincolo medesimo, in considerazione dei **molteplici interessi pubblici** che la fascia di rispetto intende tutelare, quali le esigenze di natura igienico sanitaria, la salvaguardia della peculiare sacralità che connota i luoghi destinati alla inumazione e alla sepoltura, il mantenimento di un'area di possibile espansione della cinta cimiteriale;
- il vincolo, d'indole conformativa, è sganciato dalle esigenze immediate della pianificazione urbanistica, nel senso che esso **si impone di per sé**, con efficacia diretta, indipendentemente da qualsiasi recepimento in strumenti urbanistici, i quali non sono idonei, proprio per la loro natura, ad incidere sulla sua esistenza o sui suoi limiti;
- la nozione di "centro abitato" richiamata dall'art. 338, comma 1, r.d. n. 1265/34, deve intendersi in senso ampio e comprensivo di ogni ambito spaziale nel quale insistano edifici connotati da effettiva e permanente destinazione residenziale o con uso correlato alla residenza, posto che, altrimenti, si consentirebbe la generalizzata costruzione o ampliamento dei cimiteri anche a ridosso di edifici a uso abitativo, in violazione delle



esigenze di tutela della pubblica igiene e salute sottese alla prescrizione di cui all'art. 338, comma 1, cit.;

- la deroga prevista dal quinto comma dell'art. 338 r.d. n. 1265/34 con riferimento all'ampiezza della fascia di rispetto cimiteriale è suscettibile di essere ridotta soltanto in via autoritativa e a tutela di interessi pubblici.



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



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



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



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

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

- 1) Diversa posizione di tramezzatura tra lo stato rilevato e la planimetria catastale
- 2) Presenza veranda su balcone
- 3) Rappresentazione grafica diversa tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in più punti dell'immobile (quali bucatore e posizionamento balconi)

Rispetto a tali analisi il tutto può essere integrato all'interno di un possibile accertamento di conformità, laddove possibile, come sopra descritto e indicato nelle modalità di competenze comunali, e che all'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto (ovvero con la valutazione di cespite privo di atti amministrativo e di istanze soggette alla presenza del vincolo cimiteriale), rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare solo una possibile decurtazione percentuale sul valore rispetto alle difformità riscontrate e alle considerazioni svolte.

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

Dall'accesso eseguito alla presenza del custode giudiziario, si è constatato che l'immobile non è occupato da nessuno e che ha necessitato di interventi di messa in sicurezza successivi all'accesso eseguito per conto della procedura esecutiva.

A seguito di richiesta di verifica di contratti di locazione all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate lo scrivente ha ricevuto riscontro sulla carenza di contratti di locazioni registrati a nome degli esecutati. Tanto si riporta per quanto necessario.

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

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

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

In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che, a seguito di ricerca da parte dello scrivente si è potuto verificare che l'amministratore del condominio è il dott. Luigi Fontana che ha dichiarato di non esserne in possesso

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

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

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

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

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

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

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie lo scrivente ha richiesto informazioni all'amministratore di condomino che ha dato riscontro:

(OMISSIS)

Nel prospetto allegato si rappresenta quanto a seguire:

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

33





SITUAZIONE DEBITORIA QUOTE CONDOMINIALI APPARTAMENTO [REDACTED]

Anno 2022 =	
quote condominiali ordinarie dal mese di febbraio 2022 al 31 12 2022	
(€ 28,89 x 11) .	€ 317,79
Quota Assicurazione fabbricato 2022	€ 56,00
Ultima bolletta consumi idrici (4-2021)	€ 50,80
Anno 2023 =	
Quote ordinarie da Gennaio a Dicembre 2023	
(€ 28,89 x 12)	€ 346,68
Quota Assicurazione fabbricato	€ 56,00
Anno 2024 =	
Quote ordinarie Gennaio e febbraio 2024	€ 57,78
(€ 28,89 x 2)	
Debito quote al 28 02 2024	€ 885,05

Anche se il fabbricato necessita di lavori straordinari, ad oggi ancora non sono stati deliberati lavori straordinari .

QUESITO N.12: valutazione del bene

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

Sulla base delle considerazioni effettuate nel Quesito 6 del presente elaborato peritale e valutando la carenza delle dovute autorizzazioni



urbanistiche ed essendo stato valutata la non possibilità di sanatoria, data la presenza del Piano regolatore cimiteriale e le incongruenze e mancanze dell'istanza di condono presentata, l'immobile sarà valutato sulla base del **valore d'uso**.

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

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

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

Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso è:

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

dove :

V = valore dell'immobile

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

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

i = è il saggio di sconto per l'attualizzazione

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

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

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per **l'immobile:**

- **Sez. PIA, foglio 7, particella 89, sub. 33, cat. A/3.**

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 I semestre che nel Comune di Napoli per zona Pianura Periferia attribuisce un valore di locazione, per abitazioni civili, oscillante tra un minimo di 2,30 €/mq ad un massimo di 3,50€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore minimo pari a 2,30 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Pianura Periferia attribuisce un valore di locazione per abitazioni in fascia media con valore minimo pari a 2,70 €/mq.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **2,50 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.



$$(2,30+2,70 / 2= 2,50 \text{ €/mq})$$

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

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
UBICAZIONE			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95	0,95	2,30
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1	1	2,50
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano terra	0,85		
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1	1	2,50
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1	1	2,50
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	2,25
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	2,50
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguito	1,1		
Sufficiente	1		
Insufficiente	0,95	0,95	2,30
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	2,30
MANUTENZIONE CESPITE			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9		
Pessima	0,75	0,75	1,87
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	2,25
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	2,30
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	2,25
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	2,25
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	2,50
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
VALORE FINALE in c.t.	Euro /mq 2,32		

Il valore di locazione al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 2,30, 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:

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

39



Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile

al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne

Superficie u.n.c. : 115 mq

Superficie u.n.c al 10%: 11 mq

115 mq + 11 mq= 126 mq **Superfici Principali**

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



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

Balcone 25 mq al 25%= 6 mq

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

Commerciale: 126 mq + 6 mq = 132 mq .

Si può affermare, quindi, che il Valore di locazione al mese dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 2,30 x 131 cifra che arrotondata è pari a = Euro 303,00



Per calcolare il reddito annuo che il suddetto bene può esprimere, utilizzando il valore di locazione mensile dell'immobile in precedenza calcolato pari a **€ 303,00/mese**, deriva che il reddito lordo annuo sviluppato dal cespite è di **€ 3.636,00 (tremilaseicentotrentasei/00)**, al quale, tuttavia, vanno detratte le spese e gli oneri annuali, attribuibili al proprietario, pari a circa il 30% (3.636 x 0,30 = 1.090,00) del reddito lordo, per cui il reddito netto annuale netto del cespite è pari a: **R = € 2.546,00 (duemilacinquecentoquarantasei/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 condominiale e precisamente ad un corpo di fabbrica inserito all'interno di un complesso), dal valore dell'area di sedime del terreno, suddivisa in quota parte per il numero dei proprietari, meno il costo di demolizione degli immobili. Tuttavia, considerando nel caso particolare, data la grandezza del fabbricato, l'impossibilità per ogni proprietario di procedere singolarmente alla demolizione del proprio appartamento, possiamo supporre in via teorica che l'amministrazione, una volta notificato l'ordine di demolizione, applichi la sanzione prevista per l'inottemperanza alla demolizione, che in zona vincolata è pari a 20.000 euro (sanzione massima).

Tale sanzione, andrebbe suddivisa per tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà. Suddividendola approssimativamente per il numero di unità del fabbricato e scala, circa 18, otteniamo la cifra forfettaria di circa € 1.111,00 pro-capite.

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

anni, per cui, scelto un opportuno saggio di capitalizzazione dalla tabella a seguire:

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

CENTRO ABITATIVO	MIN.	MAX.
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.

$$V = 2.546,00 \frac{(1 + 0,025)^{20} - 1}{(1 + 0,025)^{20}} - \frac{1.111,00}{(1 + 0,025)^{20}} =$$

$$= 2.546,00 \frac{(1,63 - 1)}{0,04} - \frac{1.111,00}{1,63} = 39.418,00$$

Sulla scorta del Valore d'uso determinato come sopra, ovvero 39.418,00 euro (trentanovemilaquattrocentodiciotto/00), 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, oltre alle considerazioni relative ad accertamenti di

conformità e stati difformi verificati, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore d'uso, come sopra individuato, nella misura del 10% del Valore d'uso al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, oltre che per gli aggiornamenti anche catastali a farsi per i mappali terreno e le incongruenze rilevate in fase di rilievo e le possibili azioni sulle difformità catastali.

Tale valore ammonta ad euro 3.941,00 che comporta un valore di euro 35.477,00

(trentacinquemilaquattrocentosettantasette/00).

A cui vanno detratti i costi della messa in sicurezza di euro 4.731,00 (quattromilasettecentotrentuno/00) così come calcolato dall'ausiliario tecnico richiesto al G.E. per il caso specifico.

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico di euro **30.746,00**

(trentamilasettecentoquarantasei/00) arrotondato ad euro **30.700,00**

(trentamilasettecento/00)

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

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa.

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

Si rappresenta che è stato reperito il certificato di matrimonio degli esecutati ed il certificato di residenza storica.

Trib. Napoli –Sez. V _ G.E. Dott. Guglielmo Manera - R.G.N° 432/ 2023



Nel certificato di matrimonio risulta:

**ANNOTAZIONI**

Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali

IN DATA 14/10/2016, (N. 13322/2016), IL TRIBUNALE DI NAPOLI HA PRONUNCIATO LA SEPARAZIONE GIUDIZIALE TRA I CONIUGI. ANNOTATA IL 27/04/2018.

**CONCLUSIONI LOTTO UNICO**

Napoli, sez. urb. PIA, foglio 7, particella 89, sub 33, cat A/3

**Valore d'uso 39.418,00 euro****Prezzo base d'asta immobile 30.700,00 euro**

In fede



Il CTU Arch. Emilio Porcaro



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

44

