



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione III
G.E. Dott.ssa Monica Marrazzo



R.G.N° 35/2025

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

II CTU

Arch. Emilio Porcaro



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7

1





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





1. PREMESSA

Con ordinanza del 09/06/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Monica Marrazzo della Sezione III del Tribunale di Napoli Nord nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio [redacted], iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli, consulente tecnico di ufficio nella procedura



- Comune di Trentola Ducenta –foglio 5-p.Ila 5049-sub.4-a/2;
- Comune di Trentola Ducenta – foglio 5-p.Ila 5049-sub.17-c/6;



Ubicati in via Taburno n.7 (con indicazione nella visura catastale dell'ex toponomastica, ovvero: via Romaniello), in Trentola Ducenta.



La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla

Il giorno 9 giugno 2025 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. 35/2025.

Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. 11195/8856 del 21/03/2025 relativa al procedimento di pignoramento in atto.

Dalla certificazione notarile si evince che il cespite, di proprietà degli esecutati, proviene dal seguente atto di proprietà:



Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale, si precisa che lo scrivente procedeva ad effettuare accesso nel cespite oggetto del pignoramento coadiuvato dalla presenza del custode giudiziario.

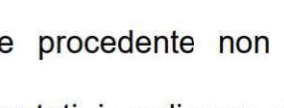
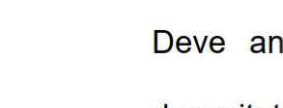




Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore precedente non era presente né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico degli immobili, né planimetria catastale, i quali sono stati acquisiti in via telematica tramite il servizio "Sister" dell'Agenzia delle Entrate dallo scrivente, come da allegati alla presente.



Si informa che le visure storiche degli immobili riportano gli stessi dati catastali attuali ed indicazione dei dati storici da cui derivano, così come indicato nell'atto di pignoramento e presente nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente.

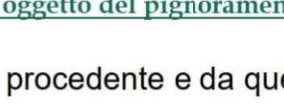


Deve ancora evidenziarsi che il creditore precedente non ha depositato certificato di stato civile degli esecutati, i quali sono stati reperiti dallo scrivente e vengono allegati e depositati nel fascicolo telematico della presente procedura.



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

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



Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e da quella acquisita dallo scrivente, gli immobili oggetto di pignoramento si identificano in un diritto reale di piena ed intera proprietà degli esecutati (avendo la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno), così come indicato nell'atto di pignoramento.





Sovrapposizione delle due carte



Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possano considerare, tanto per una maggiore appetibilità sul mercato, i cespiti oggetto del pignoramento in un **lotto unico**:

Comune di Trentola Ducenta – foglio 5-p.IIa 5049-sub.4-a/2



Confina a nord con area interna al condominio, a sud con altra unità immobiliare e vano scala, ad est con altra unità immobiliare ed ad con area interna al condominio.



Comune di Trentola Ducenta – foglio 5-p.IIa 5049-sub.17-c/6



Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con area di manovra, ad est area di manovra ed ad ovest con area di passaggio comune.



QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

Gli immobili del **lotto unico** sono ubicati nella città di Trentola Ducenta, provincia di Caserta.



Sono collocati in via Taburno n.7 ed ubicati rispettivamente al piano primo ed al piano interrato di una unità edilizia di espansione recente

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7

7





costituita da tre livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a “blocco”.

Andrà effettuata una analisi per i cespiti del lotto unico:

Comune di Trentola Ducenta –foglio 5-p.IIa 5049-sub.4-a/2

Ambiente 1 di 36 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,90 m. L’ambiente si presenta in buone condizioni ed attualmente non è adibito a nessuna funzione non essendovi elementi di arredo; si presume fosse ambiente utilizzato con funzione soggiorno. Presenta areazione naturale data da due porte-finestra con uscita su balconi di 3 mq e 4 mq.

Ambiente 2 di 11 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,90 m. L’ambiente si presenta in buone condizioni ed attualmente non è adibito a nessuna funzione non essendovi elementi di arredo; si presume fosse ambiente utilizzato con funzione cucina. Presenta areazione naturale data da porta-finestra con uscita su balcone di 4 mq;

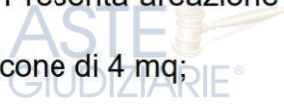
Ambiente 3 di 10 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,90 m. L’ambiente si presenta in buone condizioni ed attualmente non è adibito a nessuna funzione non essendovi elementi di arredo; si presume fosse ambiente utilizzato con funzione camera da letto. Presenta areazione naturale data da porta-finestra con uscita su balcone di 4 mq;

Ambiente 4 di 15 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,90 m. L’ambiente si presenta in buone condizioni ed





attualmente non è adibito a nessuna funzione non essendovi elementi di arredo; si presume fosse ambiente utilizzato con funzione camera da letto. Presenta areazione naturale data da porta-finestra con uscita su balcone di 4 mq;



Bagno 1 di 6 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,90 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni e presenta areazione naturale data da finestra;



Bagno 2 di 3 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,90 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni e presenta areazione naturale data da finestra;



Ripostiglio di 2 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,90 m ed è privo di areazione naturale.

Risulta, inoltre, la presenza di una cantina pertinenziale posta al piano interrato di dimensione 4 mq.



Da un'analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'appartamento risultano posti a norma rispetto alla normativa vigente.

Si evidenzia presenza di impianto di riscaldamento.

In totale l'appartamento consta di 4 ambienti + doppio servizio per superficie utile netta calpestabile di 93 mq + 15 mq di balconi + 4 mq di cantina pertinenziale.



Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 100 euro a 500 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.

- Comune di Trentola Ducenta – foglio 5-p.Ila 5049-sub.17-c/6;

Ambiente 1 di 11 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,70 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed ha funzione di posto auto a raso all'interno di area di parcheggio al livello interrato del fabbricato

Si allegano a seguire le foto afferenti ai due cespiti del lotto unico



fabbricato



porta d'ingresso immobile



ambiente 1

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7

10



ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





balcone



cantina pertinenziale



posto auto a raso



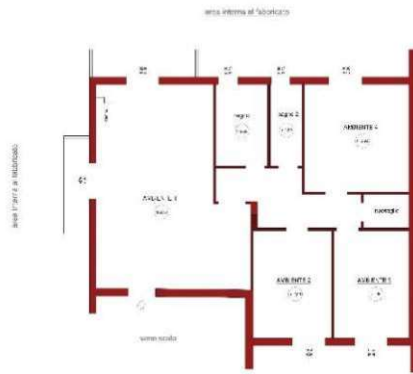
uscita da area interrata





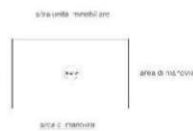
Ad integrare il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo eseguito dallo scrivente per la verifica della reale consistenza del lotto:

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
Rilievo eseguito dal CTU arch. Emilio Porcaro



ALTRA UNITA' INDEBITATA
Rilievo eseguito dal CTU arch. Emilio Porcaro

- Comune di Trentola Ducenta - foglio 5-p.IIa 5049-sub.1-a/2;



- Comune di Trentola Ducenta - foglio 5-p.IIa 5049-sub.17-c/6;

Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

Il sottoscritto precisa di aver acquisito presso l’Agenzia delle Entrate, servizio Sister, le planimetrie catastali del lotto unico oggetto di pignoramento:

- Comune di Trentola Ducenta – foglio 5-p.IIa 5049-sub.4-a/2;
- Comune di Trentola Ducenta – foglio 5-p.IIa 5049-sub.17-c/6;

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7

14



Mappale: foglio 5 – p.IIa 5049

Lo scrivente informa, inoltre, che in fascicolo non erano presenti le visure storiche dei cespiti e che sono state, di conseguenza, reperite.

Dalle visure storiche degli immobili del Lotto Unico risulta:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/06/2025

Dati identificativi: Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)

Foglio 5 Particella 5049 Subalterno 4

Partita: 3043

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379A) (CE)

Foglio 5 Particella 5049

Classamento:

Rendita: Euro 596,51

Rendita: Lire 1.155.000

Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 7 vani

Foglio 5 Particella 5049 Subalterno 4

Indirizzo: VIA ROMANIELLO Piano S1 - 1

Dati di superficie: Totale: 115 m² Totale escluse aree scoperte^{b)}: 110 m²

> **Dati di classamento**

📅 dal 28/06/1996 al 28/06/1996

Immobile attuale

Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)

Foglio 5 Particella 5049 Subalterno 4

Partita: 3043

COSTITUZIONE del 28/06/1996 in atti dal 28/06/1996
(n. 1032/A.1/1996)

📅 dal 28/06/1996

Immobile attuale

Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)

Foglio 5 Particella 5049 Subalterno 4

Rendita: Euro 596,51

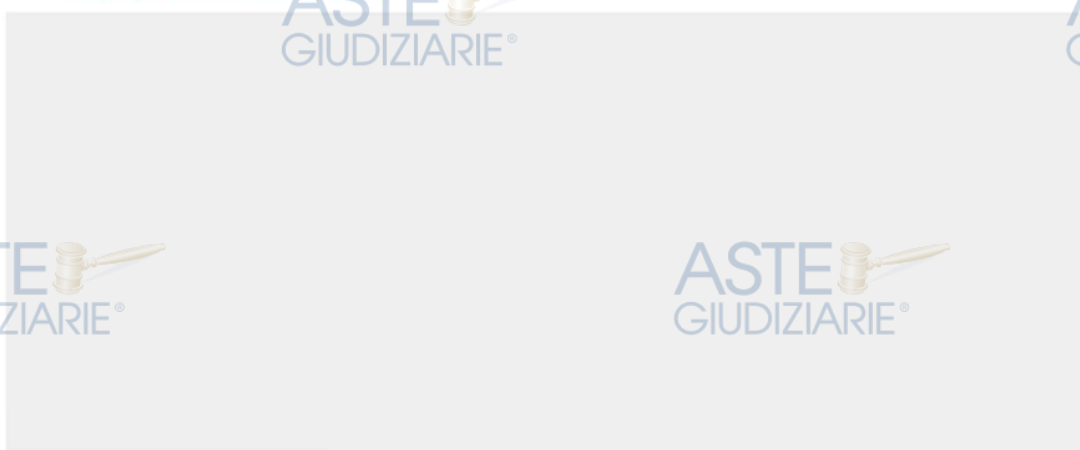
Rendita: Lire 1.155.000

Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 7,0 vani

Partita: 3043

CLASSAMENTO del 28/06/1996 in atti dal 30/09/1998
(n. 1032/A.1/1996)

> **Storia degli intestati dell'immobile**





Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/06/2025

Dati identificativi: Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)

Foglio 5 Particella 5049 Subalterno 17

Partita: 3043

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379A) (CE)

Foglio 5 Particella 5049

Classamento:

Rendita: Euro 24,43

Rendita: Lire 47.300

Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 11 m²

Foglio 5 Particella 5049 Subalterno 17

Indirizzo: VIA ROMANIELLO Piano S1

Dati di superficie: Totale: 11 m²



Dati di classamento

☞ dal 28/06/1996 al 28/06/1996

Immobile attuale

Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)

Foglio 5 Particella 5049 Subalterno 17

Partita: 3043

COSTITUZIONE del 28/06/1996 in atti dal 28/06/1996
(n. 1032/A.1/1996)

☞ dal 28/06/1996

Immobile attuale

Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)

Foglio 5 Particella 5049 Subalterno 17

Rendita: Euro 24,43

Rendita: Lire 47.300

Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 11 m²

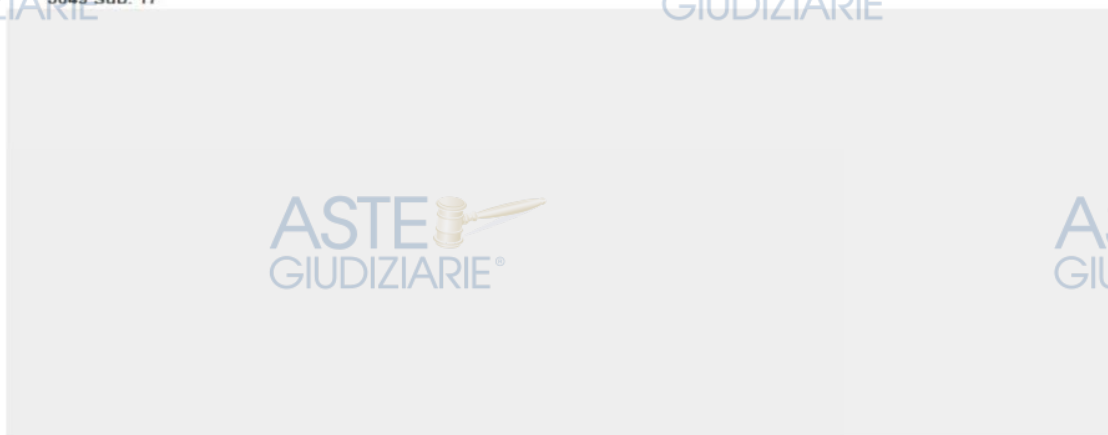
Partita: 3043

CLASSAMENTO del 28/06/1996 in atti dal 30/09/1998
(n. 1032/A.1/1996)



Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE) Foglio 5 Particella 5049 Sub. 17





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



Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale della categoria a/2 attuale e lo stato di fatto del cespite.



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

- 1- diversa posizione tramezzatura rispetto a planimetria catastale





Tali difformità saranno maggiormente affrontate nei quesiti successivi.

Non Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale della categoria c/6 attuale e lo stato di fatto del cespite.

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

Si segnala, inoltre, che, avendo lo scrivente reperito i grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta, allegati all'atto amministrativo edilizio, si evidenzia difformità tra quanto presente in tali elaborati grafici, presenti negli atti



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

amministrativi depositati presso gli uffici tecnici stessi e l'attuale stato di fatto dei cespiti.

La difformità sostanziale che si evidenzia è che quanto realizzato come fabbricato, ed in particolare riferendosi al cespite categoria a/2, è completamente differente quale sagoma di fabbricato, bucatore dei vani vetrati, distribuzione dei balconi e distribuzione interna presente negli atti amministrativi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Inoltre per quanto concerne il livello interrato si rappresenta che sui grafici presenti presso gli Uffici Tecnici non risulta presenza delle cantine pertinenziali quale suddivisione interna ed anche per quanto riguarda le bucatore vetrate

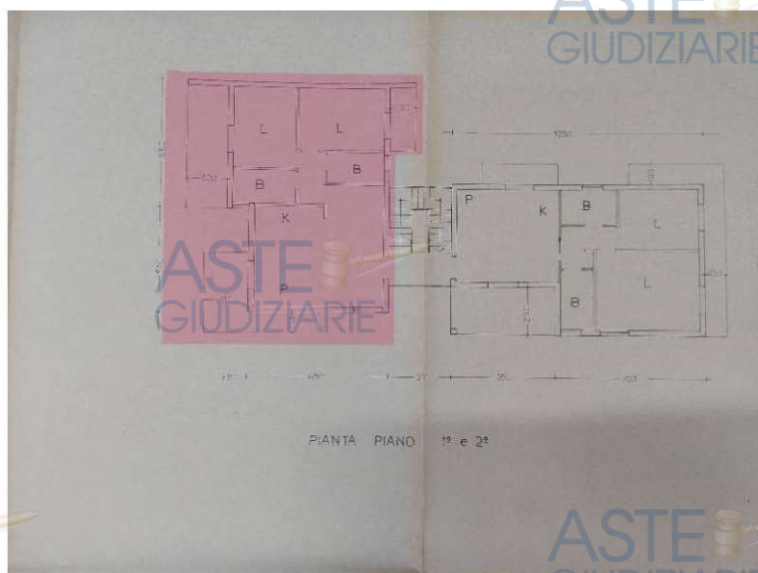
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Viene allegato a seguire il grafico depositato presso l'Ufficio Tecnico su cui è stato rilasciato l'atto amministrativo afferente l'edificazione del fabbricato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Particolare del grafico presente nel fascicolo amministrativo presente all'Ufficio Tecnico del Comune Di Trentola Ducenta. Si evidenzia l'appartamento corrispondente a quello oggetto della presente procedura

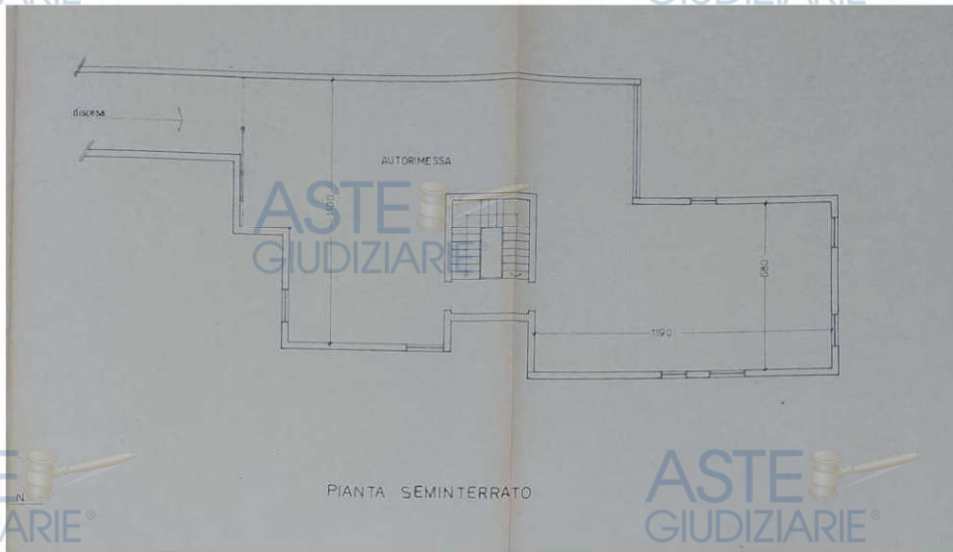
arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7

19

ASTE
GIUDIZIARIE®

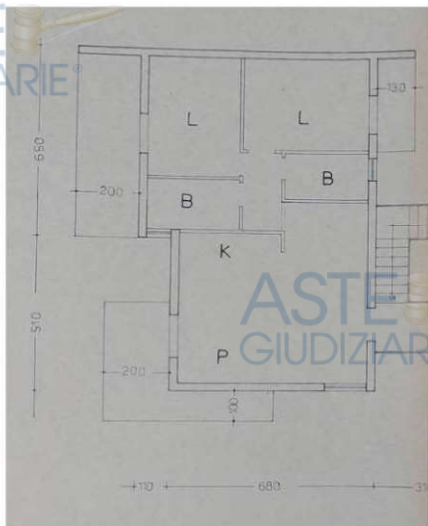
ASTE
GIUDIZIARIE®





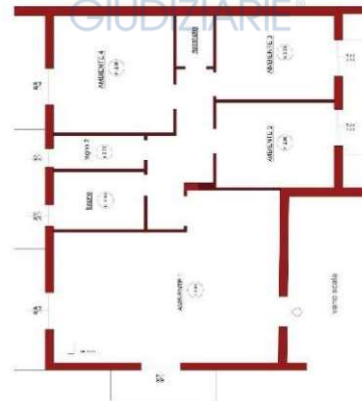
Particolare del grafico presente nel fascicolo amministrativo presente all'Ufficio Tecnico del Comune Di Trentola Ducenta. Si evidenzia la mancanza delle cantine pertinenziali poste al livello interrato.

Si allega anche l'analisi di confronto tra quanto esistente e quanto presente nei grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Trentola Ducenta:



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

elaborato dal dr. arch. Emilio Porcaro



area interna al fabbricato

area interna al fabbricato

area utile immobiliare

Tale situazione sarà maggiormente analizzata nei quesiti successivi per darne una lettura più ampia.





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

Lotto Unico : piena ed intera proprietà dei cespiti ubicati in via Taburno n.7 comune di Trentola Ducenta, posti al piano primo e piano interrato (posto auto a raso coperto) di una unità edilizia di espansione recente costituita da tre livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a “blocco”.



dati catastali:

- Comune di Trentola Ducenta –foglio 5-p.IIa 5049-sub.4-a/2;



Confina a nord con area interna al condominio, a sud con altra unità immobiliare e vano scala, ad est con altra unità immobiliare ed ad con area interna al condominio.



In totale l'appartamento consta di 4 ambienti + doppio servizio per superficie utile netta calpestabile di 93 mq + 15 mq di balconi + 4 mq di cantina pertinenziale.



- Comune di Trentola Ducenta – foglio 5-p.IIa 5049-sub.17-c/6;



Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con area di manovra, ad est area di manovra ed ad ovest con area di passaggio comune.



Il posto auto coperto risulta avere una dimensione di 11 mq.



Risulta presenza di:

- Licenza Edilizia n.188/95 del 05/01/1996;



Come da attestazione ricevuta dall'ente preposto.





Non risultano esservi ulteriori atti amministrativi, per come richiesto dallo scrivente e quale riscontro ricevuto (che viene allegato nei quesiti successivi), afferenti al cespite oggetto di pignoramento.

Per come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta non risultano istanze di condono o concessioni edilizie in sanatoria, per come richiesto dallo scrivente per le informazioni in suo possesso, tanto anche per quanto concerne possibili altre tipologie di pratiche edilizie.

Da ciò si potrebbe supporre, data la presenza della licenza edilizia n.188/95, la 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, in data successiva al 01/09/1967.

La regolarità, quindi, si può intendere rispetto al rilascio dell'atto amministrativo in se, ovvero atto necessario per l'edificazione del fabbricato, ma, certamente, non può essere riferita alla **difformità dello stato di fatto effettivo dell'edificio** (per come analizzato) rispetto ai grafici stessi presenti nella licenza che inducono alla irregolarità dello stato attuale.

Dalle analisi sviluppate, nei quesiti a seguire, si evince che il fabbricato, nello specifico rispetto al cespite oggetto di pignoramento, risulta difforme per:

- Diversa conformazione e distribuzione dei balconi

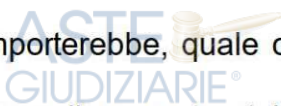




- Diversa conformazione del volume del fabbricato
- Diversa posizione dei vani vetrati
- Diversa distribuzione degli ambienti interni e delle relative tramezzature
- Carenza degli ambienti relativi agli spazi di cantine pertinenziali



Da ciò ne consegue che essendo il fabbricato non verificabile per la sua regolarità amministrativa (essendovi difformità considerevoli rispetto ai grafici presenti nella licenza edilizia e quanto esistente), per quanto analizzato e verificato rispetto agli atti amministrativi visionati, ciò comporterebbe, quale conseguenza, una valutazione, per quanto concerne il presente elaborato peritale, di situazione di abusivismo edilizio data la situazione difforme riscontrata.



Prezzo Base Lotto Unico euro: **41.300,00**

(quarantunomilatrecento/00).

QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Per quanto concerne il cespite del lotto unico:

- Comune di Trentola Ducenta – foglio 5-p.IIa 5049-sub.4-a/2;
- Comune di Trentola Ducenta – foglio 5-p.IIa 5049-sub.17-c/6;



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

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7

23





Con tale atto gli esecutati acquistavano i beni oggetto di pignoramento.

Tale atto è stato reperito dallo scrivente e viene depositato in allegato all'interno del fascicolo telematico.

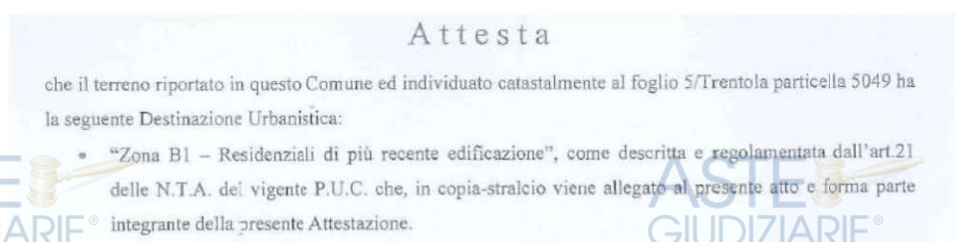
Tanto si segnala per quanto necessario.



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.

Il fabbricato come da certificato di destinazione urbanistica richiesto agli uffici preposti risulta:





Dallo studio degli atti e dall'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Trentola Ducenta risulta quanto a seguire come da certificazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico preposto, rispetto a quanto richiesto:



Comune di Trentola Ducenta

Provincia di Caserta
Piazza Marconi, 2 | 81038 | Trentola Ducenta (CE)
UFFICIO URBANISTICA

urbanistica@comune.trentoladudenta.ce.it - urbanistica.trentoladudenta@legalmail.it

Attestazione

Prot. 2254 del 09/07/2025

Il Responsabile Area Urbanistica

Vista

- la domanda presentata in data 16/06/2025 con prot.n°7909, [redacted] nato a [redacted] e residente in Napoli all' [redacted] in qualità di Ausiliario o Ufficiale del Magistrato dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli Nord, intesa ad essere edotto circa la presenza di Titoli Edilizi di qualunque natura e tipologia, riferibili all'immobile censito al Foglio 5 Sez. Trentola Particella 5049 Subalterni 4-17;

Visti gli elenchi cartacei in possesso dell'ufficio;

Visti gli atti d' ufficio;

Attesta

- che per l'immobile di cui all'oggetto non risultano rilasciati e/o prodotti Titoli Edilizi successivi alla Concessione Edilizia n°188/95 del 05/01/1996;

- che per l'immobile di cui trattasi non risultano adottati provvedimenti repressivi/sanzionatori.

Il presente si rilascia su richiesta di parte, in carta semplice, per uso consentito.

Trentola Ducenta li 09-07-2025

Il R.U.P.

Il Responsabile Area Urbanistica

Risulta, quindi, dai documenti estratti e dalle attestazioni ricevute, che per il complesso residenziale in cui insistono i cespiti oggetto di procedura, risulta presenza di:

- Licenza Edilizia n.188/95 del 05/01/1996;

Non risultano, quindi, ulteriori atti amministrativi rispetto a quelli sopra citati, per come richiesto dallo scrivente e rispetto ai riscontri ottenuti,





in riferimento ai nominativi in suo possesso, per come indicato dal preposto Ufficio.

Tutti questi atti vengono allegati al presente elaborato peritale.

Per come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta non risultano istanze di condono o concessioni edilizie in sanatoria per come richiesto dallo scrivente ai nominativi indicati e



per quanto concerne i riscontri ottenuti, tanto anche per quanto concerne possibili altre tipologie di pratiche edilizie.

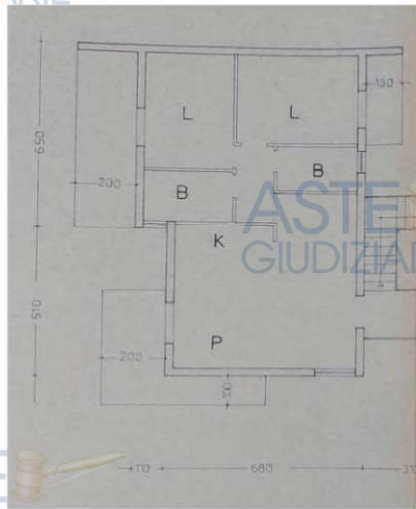
Da ciò si potrebbe supporre, data la presenza della licenza edilizia n.188/95, la regolarità in virtù dell'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva "l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco" e che l'edificio ha iniziato la sua edificazione, se considerato in relazione alla licenza edilizia, in data successiva al 01/09/1967.



La regolarità, quindi, si può intendere rispetto al rilascio dell'atto amministrativo in se, ovvero atto necessario per l'edificazione del fabbricato, ma, certamente, non può essere riferita alla **difformità dello stato di fatto effettivo dell'edificio** (per come analizzato) rispetto ai grafici stessi presenti nella licenza che inducono alla irregolarità dello stato attuale.

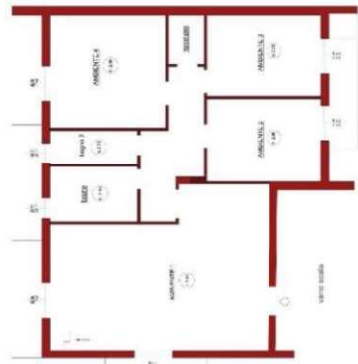
Le irregolarità si riportano a seguire:





PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

Integrato dal arch. Emilio Porcaro

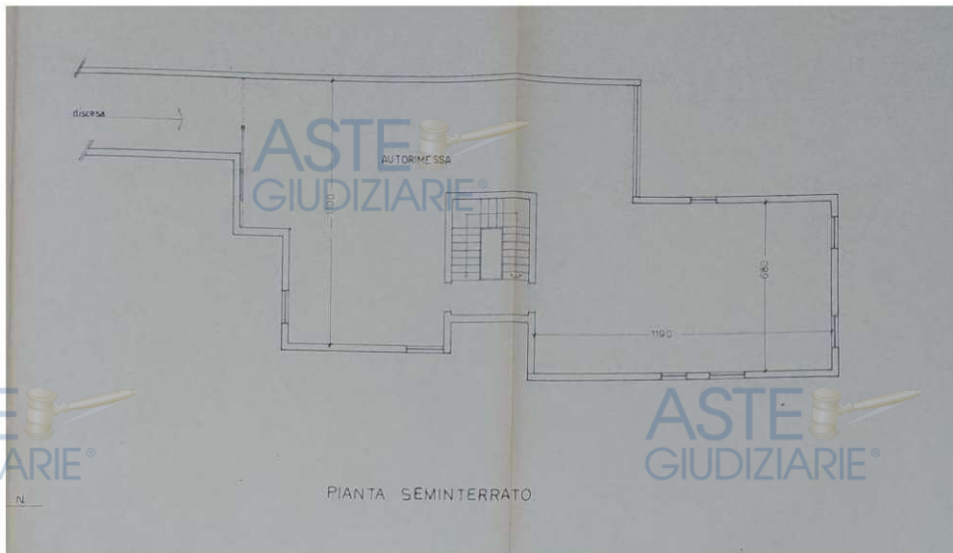


area riferita al fabbricato

area riferita all'immobile



(lato sinistro grafico in licenza edilizia/destra rilievo eseguito)



Particolare del grafico presente nel fascicolo amministrativo presente all'Ufficio Tecnico del Comune Di Trentola Ducenta. Si evidenzia la mancanza delle cantine pertinenziali poste al livello interrato.



Da tale analisi si evince che il fabbricato, nello specifico rispetto al cespite oggetto di pignoramento, risulta difforme per:



- Diversa conformazione e distribuzione dei balconi
- Diversa conformazione del volume del fabbricato

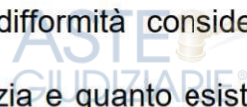




- Diversa posizione dei vani vetrati
- Diversa distribuzione degli ambienti interni e delle relative tramezzature
- Carenza degli ambienti relativi agli spazi di cantine pertinenziali



Da ciò ne consegue che essendo il fabbricato non verificabile per la sua regolarità amministrativa (essendovi difformità considerevoli rispetto ai grafici presenti nella licenza edilizia e quanto esistente), per quanto analizzato e verificato rispetto agli atti amministrativi visionati, ciò comporterebbe, quale conseguenza, una valutazione, per quanto concerne il presente elaborato peritale e per l'attività che lo scrivente svolge, di situazione di abusivismo edilizio data la situazione difforme riscontrata.

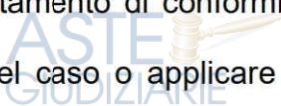


Quanto ciò detto risulterà, ovviamente (sempre a parere dello scrivente) da poter verificare anche con accertamento di conformità presso gli Uffici preposti, con analisi che potrebbero comportare fenomeni ostativi all'accoglimento di istanze, poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità o qualsivoglia istanza, 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 in conferma della situazione normativa analizzata che allo stato ne induce un'analisi, per il presente elaborato peritale, con correlazione ad abusivismo del cespite.



All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, una linea di applicazione teorica, 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 poiché valutato privo di regolarità rispetto a quanto potuto evincere dalla documentazione fornita dagli Uffici Tecnici del Comune di Trentola Ducenta, in special modo rispetto alla documentazione dei grafici allegati all'atto amministrativo.



Va anche a considerarsi, in aggiunta a quanto già analizzato, l'analisi delle difformità riscontrate nel Quesito 3 rispetto alla planimetria catastale:



- 1- diversa posizione tramezzatura rispetto a planimetria catastale

Tale situazione, avendo verificato una difformità considerevole rispetto ai grafici presenti all'interno della licenza edilizia e l'esistente, potrà essere considerata una irregolarità interna al cespite da ove mai poter considerare all'interno di un accertamento di conformità già precedentemente citato.





Si rappresenta, inoltre, di aver reperito anche certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente elaborato peritale rappresentando che il cespite ricade in zona “B1” – residenziali di più recente formazione—del vigente P.R.G.




Comune di Trentola Ducenta
Provincia di Caserta
Piazza Marconi, 2 | 81038 | Trentola Ducenta (CE)
UFFICIO URBANISTICA
urbanistica@comune.trentoladucenta.ce.it - urbanistica.trentoladucenta@legalmail.it

Certificazione di Destinazione Urbanistica
esente da Marche da bollo, art.16 tab. All.b del DPR 642/1972 (C.T.U.)

Prot. 255 del 09/07/2025

Il Responsabile Area Urbanistica

Vista

[Redacted]

d'Ufficio del Magistrato dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli Nord, intesa ad ottenere certificato di destinazione urbanistica relativa alla Particella 5049 del Foglio 5 Sezione Trentola;

Visti gli elenchi in possesso dell'ufficio:

- Estratto di Mappa con individuazione dell'area oggetto di certificazione, rilasciata dalla Direzione Provinciale di Caserta Ufficio Provinciale;
- Decreto di fissazione dell'Udienza ex art.569 C.P.C., Tribunale di Napoli Nord-Ufficio Esecuzioni Immobiliari e contestuale Decreto di Nomina ex art.568 C.P.C.;
- La ricevuta di effettuazione di versamento di Euro 151,65, contestuale alla richiesta di accesso agli atti/rilascio di attestazione urbanistica;

Visto

- il vigente Piano Urbanistico Comunale - P.U.C. - approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29/04/2015 pubblicato sul B.U.R. Campania n. 33 del 25/05/2015;
- l'art. 30 del D.P.R. del 06/giugno/2001 n° 380 e s.m.i.;
- gli atti d' ufficio;

Attesta

che il terreno riportato in questo Comune ed individuato catastalmente al foglio 5/Trentola particella 5049 ha la seguente Destinazione Urbanistica:

- “Zona B1 – Residenziali di più recente edificazione”, come descritta e regolamentata dall'art.21 delle N.T.A. del vigente P.U.C. che, in copia-stralcio viene allegato al presente atto e forma parte integrante della presente Attestazione.

Il presente si rilascia su richiesta di parte, in carta semplice, per uso consentito.

Trentola Ducenta li 09-07-2025

Il R.U.P.
[Redacted]

Responsabile Area Urbanistica
[Redacted]

[Redacted]



Tanto si segnala per quanto necessario.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7

30





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

Lo scrivente, a seguito dell'accesso eseguito, ha verificato che il cespite è libero da occupanti.

Lo scrivente ha inoltrato richiesta all'Agenzia delle Entrate di riferimento per verificare la presenza di possibili contratti di locazione la quale non dava riscontro alla pec inviata dallo scrivente.



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 diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Da ispezione ipotecaria risulta quanto a seguire:

Elenco immobili

Comune di TARENTOLA DUCENTA (CE) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 05049 Subalterno 0004

Elenco sintetico delle formalita





Elenco immobili

Comune di TRENTOLA DUCENTA (CE) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 05049 Subalterno 0017

Elenco sintetico delle formalita



In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che lo scrivente ha inoltrato pec all'amministratore di condominio il quale, nel riscontro ricevuto, non ha dato risposta per quanto concerne la presenza di regolamento di condominio o meno.

Il fabbricato in cui insiste il cespite oggetto del pignoramento non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza della Provincia di Caserta.

OGGETTO: Trentola Ducenta (CE) - Fabbricato ubicato catastalmente in Via Romaniello attuale Via Taburro - Verifica della sussistenza di vincoli.
Richiedente: Porcaro Emilio
Rif. catastale: NCEU Foglio 5 Particelle 5049 Subb. 4 e 17

In relazione all'oggetto, si riscontra la nota acquisita dalla scrivente con riferimento MIC-SABAP-CE prot. n. 13424-A del 12/06/2025, si comunica che alla data odierna, gli immobili censiti come in oggetto, non sono sottoposti alle disposizioni di tutela previste dal Decreto legislativo n. 42/2004 Parte II, di competenza della scrivente, salvo quanto previsto dall'art. 10, comma 1 del già citato decreto.

Per i vincoli di cui alla Parte III del su richiamato D. Lgs 42/2004 si attesta che, dagli accertamenti disposti da questo Ufficio, nei confronti degli immobili in oggetto non risulta emanato alcun provvedimento specifico di tutela paesaggistica con esclusione per le aree tutelate per legge (art. 142, citato decreto) il cui accertamento va espletato col concerto degli Enti Locali per competenza territoriale a cui la presente è pure inviata.

La presente comunicazione non inficia comunque futuri provvedimenti che questa Amministrazione potrà eventualmente adottare, nel rispetto delle vigenti norme di tutela, per gli immobili in questione.

Si invita la SV a prendere visione del fac-simile disponibile nella sezione *Modalistica* del sito di questa Soprintendenza, che a buon fine si allega.

Tanto si segnala per quanto necessario.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7

32



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

In merito al presente quesito si attesta che lo scrivente ha inoltrato richiesta agli uffici preposti della Regione Campania i quali hanno non hanno dato esito di riscontro. Lo scrivente ha verificato dal sito:

<https://www.agenziademanio.it/it/immobili-di-proprietà-e-in-uso-allo-stato/> che

non risultano esservi immobili demaniali nel Comune di Trentola

Ducenta in via Taburno:



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 degli esecutati, 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 lo scrivente ha inoltrato richiesta all'amministratore di condominio il quale dava come riscontro:



PL. 1198 *
Egr. Dott. Porcaro,
si invia in allegato quanto richiesto:
estratto conto delle quote da pagare;
costi bilancio preventivo;
ripartizione bilancio preventivo.

cordiali saluti

+



ESTRATTO CONTO NUMERO 089000024127 AL 08/07/2025

Scala/Int.	Scadenza	Causale	A debito	Versato	Residuo
App.to A 3		SALDO INIZIALE CONDOMINIALE 2023 2023	111.87	0.00	111.87
App.to A 3	01/08/2021	Sost. Motore Autoclave Sost. motore autoclave 2021	56.25	0.00	56.25
Cantine CN 16		SALDO INIZIALE CONDOMINIALE 2023 2023	1.71	0.00	1.71
TOTALI			169.83	0.00	169.83

BILANCIO PREVENTIVO
CONDOMINIALE 2025 01/01/2025 31/12/2025

DESCRIZIONE SPESE	TOTALI	TOTALI
SPESE GENERALI - TABELLA PROPRIETA'		
Assicurazione fabbricato	250,00	
Gestione conto corrente bancario	120,00	
Trasmissione mod. 770	150,00	
SPESE POSTALI	20,00	
Compenso amministratore	960,00	
MANUTENZIONE	150,00	
ENERGIA ELETTRICA AUTOCLAVE+EXT 70%	900,00	
Manutenzione giardino	500,00	
		3.050,00
ASCENSORE - SCALA/ASCENSORE		
Manutenzione ordinaria	360,00	
		360,00
SCALE - SCALA/ASCENSORE		
Pulizia	960,00	
Energia elettrica 30%	500,00	
		1.460,00
TOTALE SPESE PREVENTIVO		4.870,00

Il tutto viene depositato all'interno del fascicolo telematico

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7

34





QUESITO N.12: valutazione del bene

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

Per ottenere il valore di partenza la scrivente ha svolto una indagine di mercato prendendo dati da più fonti che trattano gli immobili della zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari alienati recentemente o in corso di trattativa.

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per i cespiti facenti parte il

Lotto unico:

- Comune di Trentola Ducenta –foglio 5-p.IIa 5049-sub.4-a/2;
- Comune di Trentola Ducenta – foglio 5-p.IIa 5049-sub.17-c/6;

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 tecnicamente non consentirebbero la loro regolarità e le





incongruenze e mancanze riscontrate, il cespite afferente al lotto 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.

Si andrà ad effettuare la valutazione singolarmente per i due cespiti che compongono il lotto unico, andandoli poi a sommare al fine di ottenere un prezzo base d'asta.



Andrà ad effettuarsi il valore d'uso per:

- Comune di Trentola Ducenta –foglio 5-p.IIa 5049-sub.4-a/2;

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



1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2024 Il semestre che nel Comune di Trentola Ducenta per zona centro urbano di espansione attribuisce un valore di locazione, per abitazioni civili normali, oscillante tra un minimo di 2,20 €/mq ad un massimo di 3,30 €/mq.



Considerata la qualità, lo stato dell'immobile e le considerazioni relative alla situazione amministrativa, lo scrivente adotterà per questa fonte un valore medio pari a 2,75 €/mq.



2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Trentola Ducenta in zona centro urbano di espansione in fascia media con valore medio pari a 2,67 €/mq .





Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile pari a **2,71 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(2,75+2,67 / 2 = 2,71 \text{ €/mq})$$

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	2,57
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupata	0,7		
Attuali proprietari	0,9	0,9	2,43
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano terreno	0,8		
Piano primo	0,85	0,85	2,30
Piano secondo	0,9		
Piano terzo	0,95		
Piano quarto	1		
Piano quinto	1,025		



Piano sesto	1,05		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025	1,025	2,77
Servizi tripli (predisposizioni)	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento	1	1	2,71
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	2,71
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguito	1,1		
Sufficiente	1	1	2,71
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	2,57
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9	0,9	2,43
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		



Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1	1	2,71
Dotato di cantinola	1		
Senza box posto	0,9		
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	2,57
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	2,43
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	2,43
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	2,71
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
VALORE FINALE in c.t.		Euro /mq	2,57

Il valore di locazione al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 2,57, 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. : 93 mq

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

93 mq+9 mq= 102 mq **Superfici Principali**

Superfici Vani Accessori:

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

Balcone 15 mq al 25% = 3,7 mq

Cantina calcolata al 20%

Cantina 4 mq al 20% = 0,8 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: $102+3,7+0,8 = 106$ mq

Si conclude affermando che il Valore di locazione mensile dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 2,57 x 106 cifra che arrotondata è pari a = Euro 272,00 (duesettatadue/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 € **272,00/mese**, deriva che il reddito lordo annuo sviluppato dal cespite è di € **3.264,00**





(**tremiladuecentosessantaquattro/00**), al quale, tuttavia, vanno detratte le spese e gli oneri annuali, attribuibili al proprietario, pari a circa il 20% ($3.264 \times 0,20 = 653,00$) del reddito lordo, per cui il reddito netto annuale netto del cespite è pari a: **R = € 2.611,00** (**duemilaseicentoundici/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, data la grandezza del fabbricato, l'impossibilità del 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 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, circa 8, otteniamo la cifra forfettaria di circa € 2.500,00 pro-capite. A questo punto, considerando l'inerzia delle amministrazioni locali nel procedere alle demolizioni e/o acquisizioni di immobili con caratteristiche similari (età del fabbricato





maggiore di 25 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 media dimensione, essendo il cespite posto nella città di Trentola Ducenta, con valore i , pari al 3,5%, 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.

$$V = 2.611,00 \frac{(1 + 0,035)^{20} - 1}{0,035 (1 + 0,035)^{20}} - \frac{2.500}{(1 + 0,035)^{20}} =$$

$$= \frac{2.611,00 (1,98 - 1)}{0,06} - \frac{2.500}{1,98} = 42.637,00 - 1.262,00 =$$

$$V = 41.375,00 \text{ (quarantunomilatrecentosettantacinque/00)}$$



Sulla scorta del Valore d'uso 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 d'uso, come sopra individuato, nella misura del 5% del Valore d'uso al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e tenuto conto anche delle ulteriori analisi decurtative fatte, alle carenze di documenti verificati, oltre quanto indicato relativamente alla valutazione a valore d'uso effettuata.

Tale valore ammonta ad euro 2.068,00 che comporta un valore di euro 39.307,00 (trentanovemilatrecentosette/00).

Andrà ad effettuarsi il valore d'uso per:

Comune di Trentola Ducenta –foglio 5-p.Ila 5049-sub.17-c/6;

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

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Trentola Ducenta in zona centro urbano di espansione in fascia media con valore medio pari a 2,13 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile pari a 2,13 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.





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	2,02
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupata	0,7		
Attuali proprietari	0,9	0,9	1,90
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	2,13
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1	1	2,13
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	2,02
VALORE FINALE in c.t.		Euro /mq 2,04	





Il valore di locazione al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 2,04, 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. : 11 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 11 mq



Si conclude affermando che il Valore di locazione mensile dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 2,04 x 11 cifra che arrotondata è pari a = Euro 22,00 (ventidue/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 € 22,00/mese, deriva che il reddito lordo annuo sviluppato dal cespite è di € 264,00 (duecentosessanquattro/00), al quale, tuttavia, vanno detratte le spese e gli oneri annuali, attribuibili al proprietario, pari a circa il 20% (264 x 0,20 = 52,00) del reddito



lordo, per cui il reddito netto annuale netto del cespite è pari a: **R = € 212,00 (duecentododici/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, data la grandezza del fabbricato, l'impossibilità del 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 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, circa 8, otteniamo la cifra forfettaria di circa € 2.500,00 pro-capite. A questo punto, considerando l'inerzia delle amministrazioni locali nel procedere alle demolizioni e/o acquisizioni di immobili con caratteristiche similari (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 media dimensione, essendo il cespite posto nella città di Trentola Ducenta, con valore *i*, pari al 3,5%, 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.

$$V = 212,00 \frac{(1 + 0,035)^{20} - 1}{0,035 (1 + 0,035)^{20}} - \frac{2.500}{(1,035)^{20}}$$

$$= 212,00 \frac{(1,98 - 1)}{0,06} - \frac{2.500}{1,98} = 3.461 - 1.262,00 =$$

$$V = 2.199,00 \text{ (duemilacentonovantanove/00)}$$

Sulla scorta del Valore d'uso 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 d'uso, come sopra individuato, nella misura del 5% del Valore d'uso al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7

48



espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e tenuto conto anche delle ulteriori analisi decurtative fatte, alle carenze di documenti verificati, oltre quanto indicato relativamente alla valutazione a valore d'uso effettuata

Tale valore ammonta ad euro 109,00 che comporta un valore di euro 2.090,00 (duemilanovanta/00).



Ne deriva un Prezzo Base d'asta per il Lotto Unico: 39.307,00 + 2.090,00 = 41.397,00 (quarantunomilatrecentonovantasette/00), che possono essere arrotondati a 41.300,00 (quarantunomilatrecento/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 sono stati reperiti il certificato di stato civile degli esecutati, oltre al certificato di residenza.



CONCLUSIONI LOTTO UNICO

Comune di Trentola Ducenta, foglio 5, particella 5049, sub 4, cat A/2

Comune di Trentola Ducenta, foglio 5, particella 5049, sub 17, cat C/6



Prezzo base d'asta immobile 41.300,00 euro





Il CTU Arch. Emilio Porcaro



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7

50

