

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

### Sezione III

G.E. Dott. Alessandro Auletta



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

R.G.N° 418/2022

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Arch. Emilio Porcaro*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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. 6
4. Quesito 2 individuazione beni componenti ciascun lotto	pag. 14
5. Quesito 3 identificazione catastale del bene pignorato	pag. 37
6. Quesito 4 procedere a schema sintetico-descrittivo lotto	pag. 50
7. Quesito 5 ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato	pag. 55
8. Quesito 6 verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio	pag. 62
9. Quesito 7 indicazione stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 69
10. Quesito 8 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 71
11. Quesito 9 verifica di bene pignorato su suolo demaniale	pag. 71
12. Quesito 10 verifica di pesi od oneri di altro tipo	pag. 71
13. Quesito 11 informazioni sulle spese di gestione dell'immobile	pag. 72
14. Quesito 12 valutazione del bene	pag. 72
15. Quesito 13 valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato	pag. 101
16. Quesito 14 certificazione di stato civile	pag. 101
17. Conclusioni	pag. 102



## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 20/09/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandro Auletta della Sezione XIV del Tribunale di Napoli nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con [REDACTED]

[REDACTED] scritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 418/2022 promossa [REDACTED]



pignoramento, riferendosi al pignoramento ridotto e in parte rinunciato, per i cespiti aventi dati catastali :

- [Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.2-a/2;](#)
- [Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.4-c/2;](#)
- [Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.5-a/2;](#)
- [Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.103-a/2;](#)



[REDACTED]  
Ubicati in via del Molise n. 43, in Afragola.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla [REDACTED] con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 nn. 52233/7394 del 31/10/2022.



Il giorno 20 settembre 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.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

3





## 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. 418/2022.

Lo scrivente riporta che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. 52233/7394 del 31/10/2022 relativa al procedimento di pignoramento in atto.

Dalla certificazione notarile si evince, che i cespiti che all'attualità

provengono dal seguente atto di proprietà:

- atto di cessione di diritti in adempimento da decreto del 29/07/2016 rogato da notaio [redacted] e trascritto il 03/08/2016 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2.

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale, si precisa che lo scrivente procedeva ad effettuare accesso nei vari cespiti oggetto del pignoramento.

Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore procedente non era presente né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico degli immobili, né 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 riporta che le visure storiche degli immobili riportano gli stessi dati catastali, attuali e storici, degli immobili pignorati presenti nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente.

Deve ancora evidenziarsi che il creditore precedente non ha depositato certificato di stato civile degli esecutati che sono stati reperiti dallo scrivente.

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

corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto del pignoramento lo scrivente procede a sovrapposizione dei mappali catastali ed





immagine satellitare reperita tramite Google maps al fine dell'individuazione dei fabbricati ove i cespiti sono posti.

Si procede identificando ogni singolo cespite riportando per ognuno di essi l'identificazione da vax catastale, la posizione fabbricato reperita da google maps e la sovrapposizione tra le due cartografie per la dovuta verifica. Nel caso specifico tutti cespiti sono presenti



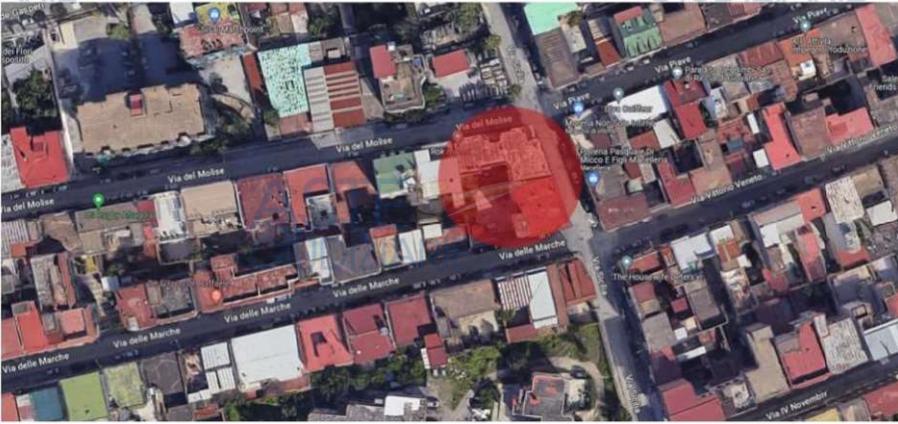
nello stesso fabbricato associato a stesso mappale catastale:

- [Comune di Afragola –foglio 4-p.Ila 769-sub.2-a/2;](#)
- [Comune di Afragola –foglio 4-p.Ila 769-sub.4-c/2;](#)
- [Comune di Afragola –foglio 4-p.Ila 769-sub.5-a/2;](#)
- [Comune di Afragola –foglio 4-p.Ila 769-sub.103-a/2;](#)
- 



Identificazione Vax per cespiti siti in via del Molise





Identificazione tramite foto satellitare



Sovrapposizione delle due carte

Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possano considerare i cespiti oggetto del pignoramenti suddivisi nei seguenti

**lotti separati :**

**Lotto n.1:**

- Comune di Afragola –foglio 4-p.Ila 769-sub.2-a/2;

Confina a nord con via Molise, a sud con androne carrabile e cortile interno al fabbricato, ad est con via Sicilia ed ad ovest con vano scala e cortile interno al fabbricato.





**Lotto n.2:**

- Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.4-c/2;

Confina a nord con via Molise, a sud con androne carrabile e cortile interno al fabbricato, ad est con via Sicilia ed ad ovest con vano scala e cortile interno al fabbricato.

**Lotto n.3:**

- Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.5-a/2;

Confina a nord con via Molise, a sud con altra unità immobiliare e cortile interno al fabbricato, ad est con via Sicilia ed ad ovest con vano scala e cortile interno al fabbricato.

**Lotto n.4:**

- Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.103-a/2;

Confina a nord con via Molise, a sud con altra unità immobiliare e cortile interno al fabbricato, ad est con via Sicilia ed ad ovest con vano scala e cortile interno al fabbricato.





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

Gli Immobili appartenenti ai lotti sono tutti ubicati nella città di Afragola.

**Lotto n.1:**



- Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.2-a/2;

E' posto in via del Molise n.43 ed è ubicato al piano terra (rialzato) di una unità edilizia di espansione recente costituita da due livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "blocco".



Confina a nord con via Molise, a sud con androne carrabile e cortile interno al fabbricato, ad est con via Sicilia ed ad ovest con vano scala e cortile interno al fabbricato.



**Ambiente 1** di 42 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso cartongesso h 3,25 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni.

Presenta areazione naturale data da tre finestre poste su due lati dell'ambiente di dimensione 1,30x1,80 h di cui una suddivisa da tramezzo che comporta la presenza di due finestre di dimensione 0,60x1,80 mantenendo la dimensione di vano totale invariato;



**Ambiente 2** di 10 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso cartongesso h 3,25 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni.



Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,90x1,80;

**Ambiente 3** di 17 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso cartongesso h 3,25 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni.





Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,30x1,80;

**Bagno** di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso cartongesso h 3,25 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni.

Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,60x0,40.



Da un'analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'appartamento risultano a norma con la normativa vigente.

Risulta presenza di termosifoni con, si desume, presenza di caldaia per l'alimentazione.

In totale l'appartamento consta di 3 vani più servizio, per superficie utile netta calpestabile di 76 mq.

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.



Porta d'accesso al cespite



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ambiente 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Porta d'accesso al cespite

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

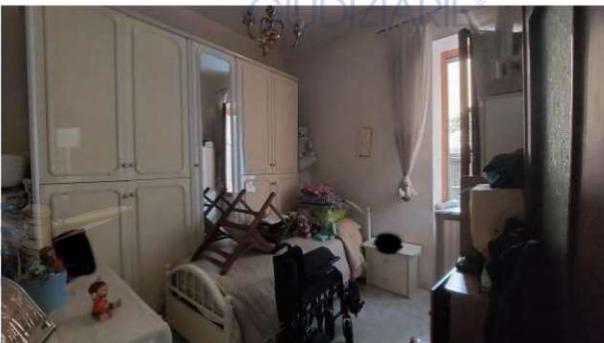


Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Porta d'accesso al cespite

ASTE  
GIUDIZIARIE®

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





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



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

### Lotto n.2:

- Comune di Afragola – foglio 4-p.IIa 769-sub.4-c/2;

E' posto in via del Molise n.43 ed è ubicato al piano seminterrato di una unità edilizia di espansione recente costituita da due livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "blocco".

Confina a nord con via Molise, a sud con androne carrabile e cortile interno al fabbricato, ad est con via Sicilia ed ad ovest con vano scala e cortile interno al fabbricato.



1) **Ambiente 1** di 104 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso cartongesso h 2,98 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni per la sua funzione. Presenta areazione naturale data da finestre alte di dimensione 0,50x1,00 h;



Da un' analisi a vista gli impianti presenti all'interno del cespite sembrano a norma rispetto alla normativa vigente.



In totale il cespite consta di 1 vano per superficie utile netta calpestabile di 93 mq. Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



Ambiente 1



Ambiente 1





Ambiente 1



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



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente





**Lotto n.3:**



- Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.5-a/2;

E' posto in via del Molise n.43 ed è ubicato al piano secondo di una unità edilizia di espansione recente costituita da due livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "blocco".

Confina a nord con via Molise, a sud con altra unità immobiliare e cortile interno al fabbricato, ad est con via Sicilia ed ad ovest con vano scala e cortile interno al fabbricato.

1) **Ambiente 1** di 47 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio variabile da una altezza massima di 2,70 h ed una minima di 2,40 h. L'ambiente si presenta in buone condizioni tranne che per una porzione di muro, confinante con il bagno dell'appartamento, con presenza di opere di ripristino carenti di pitturazione. Vi è presenza di tre porte-finestre di dimensione 1,24x2,40 h che consentono uscita su balcone a giro di 42 mq;

2) **Ambiente 2** di 17 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,70 h. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Presenta porta-finestra di dimensione 1,24x2,40 h con uscita su balcone a giro di 42 mq;

3) **Ambiente 3** di 15 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,70 h. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Presenta porta-finestra di dimensione 1,24x2,40 h con uscita su balcone di 5 mq con presenza di ripostiglio di 2 mq;



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

4) **Bagno 1** di 9 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,70 h. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Presenta porta-finestra di dimensione 0,66x2,40 h con uscita su balcone di 5 mq e finestra di dimensione 0,66x1,40 h;

5) **Bagno 2** di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,70 h. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Presenta porta-finestra di dimensione 0,40x1,75 h.

Da un' analisi a vista gli impianti presenti all'interno del cespite sembrano a norma rispetto alla normativa vigente.

In totale il cespite consta di 4 vani più servizio, per superficie utile netta calpestabile di 107 mq e 46 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.





Porta d'accesso



Ambiente 1



Balcone



Ambiente 1



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ambiente 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ambiente 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Bagno 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Bagno 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

18

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®







Confina a nord con via Molise, a sud con altra unità immobiliare e cortile interno al fabbricato, ad est con via Sicilia ed ad ovest con vano scala e cortile interno al fabbricato.

1) **Ambiente 1** di 2 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,98 h. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Vi è presenza di porte-finestre di dimensione 1,33x2,40 e 0,70x2,40 che consentono uscita su balcone a giro di 34 mq;

2) **Ambiente 2** di 24 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,98 h. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Vi è presenza di porta-finestra di dimensione 1,33x2,40 che consente uscita su balcone a giro di 34 mq;

3) **Ambiente 3** di 18 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,98 h. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Vi è presenza di porta-finestra di dimensione 1,33x2,40 che consente uscita su balcone a giro di 34 mq;

4) **Ambiente 4** di 13 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,98 h. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Vi è presenza di porta-finestra di dimensione 1,33x2,40 che consente uscita su balcone a giro di 5 mq con presenza di ripostiglio di 2 mq;

5) **Bagno** di 10 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,98 h. L'ambiente si presenta in buone condizioni. Vi è presenza di porta-finestra di dimensione 1,10x2,40 che consente uscita su balcone a giro di 5 mq e finestra di dimensione 0,90x1,40.





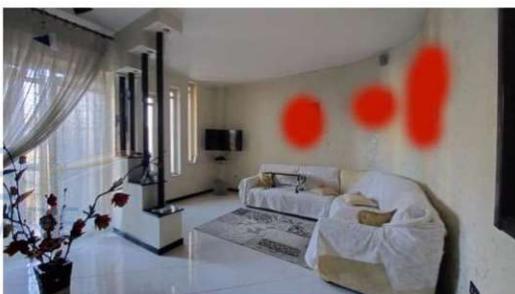
In totale il cespite consta di 3 vani più doppio servizio, per superficie utile netta calpestabile di 101 mq e 39 mq di balconi. Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



Ingresso



Ambiente 1



Ambiente 2



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ambiente 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ambiente 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

dell'immobile:

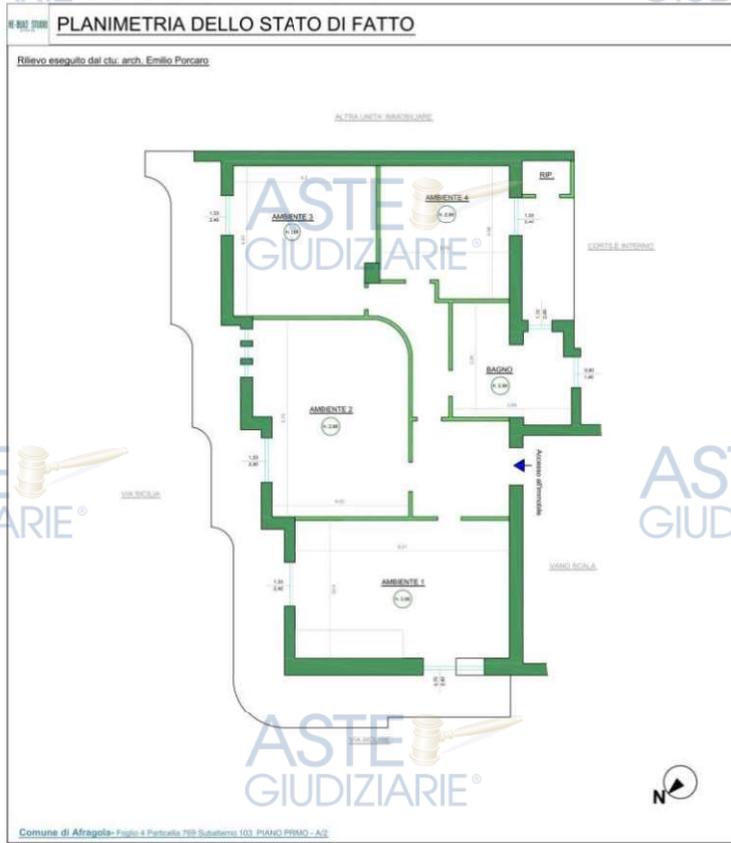
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

23



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® Ambiente 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





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

Il sottoscritto precisa di aver acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Sister, tutte le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento:

**Lotto n.1:** Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.2-a/2;

**Lotto n.2:** Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.4-c/2;

**Lotto n.3:** Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.5-a/2;

**Lotto n.4:** Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.103-a/2;

Lo scrivente riporta, inoltre, che in fascicolo non erano presenti le visure storiche dei cespiti che sono state di conseguenza reperite (all.1).





Dalla visura storica dell'immobile del Lotto n.1 riguardante il cespite:



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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

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

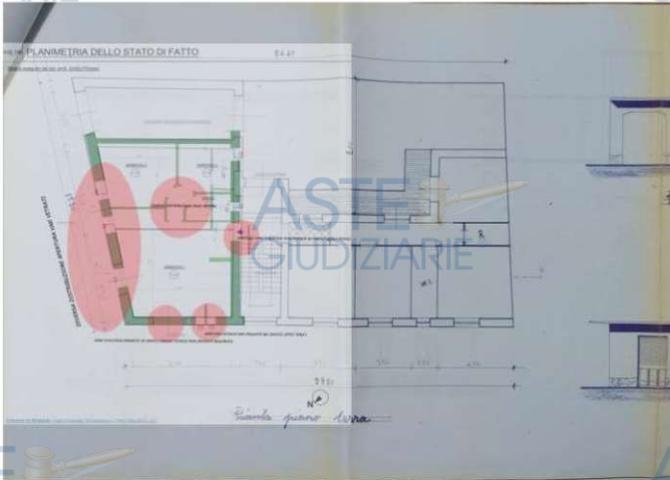
- Comune di Afragola –foglio 4-p.Ila 769-sub.2-a/2.

Non si riscontrano difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto del cespite, ma a seguito di acquisizione dei grafici di licenza edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola si riscontra discrepanza tra i grafici presentati presso tale Ufficio e la planimetria catastale depositata.

Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale per la dovuta verifica e la sovrapposizione tra il rilievo effettuato ed il grafico presente nella pratica di licenza reperita presso l'Ufficio Tecnico.



Sovrapposizione con planimetria catastale Lotto 1



Sovrapposizione con grafici Ufficio Tecnico e rilievo effettuato

Dall'analisi di sovrapposizione tra il grafico reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola ed il rilievo effettuato si evidenzia:

- Diversa distribuzione spazi interni
- Diversa distribuzione vani vetrati su prospetto
- Carenza vano d'accesso al cespite presente in grafici della licenza edilizia e diverso accesso al cespite effettivamente presente.

Si segnala, sin d'ora, che inviata richiesta di chiarimenti da parte dello scrivente per verificare possibile domanda di condono edilizio o concessione edilizia in sanatoria, successiva alla licenza edilizia edificatoria del piano terra, dell'attuale conformazione del cespite il Comune di Afragola, ovvero l'Ufficio Tecnico, non dava riscontri.

Dalla visura storica dell'immobile del Lotto n.2 riguardante il cespite:

- Comune di Afragola –foglio 4-p.Ila 769-sub.4-c/2;

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

- [Comune di Afragola –foglio 4-p.Ila 769-sub.4-c/2;](#)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

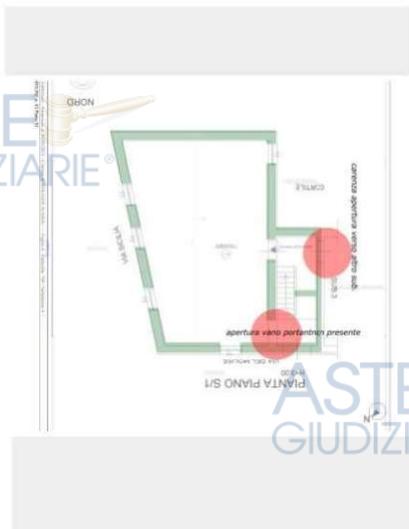
ASTE  
GIUDIZIARIE®





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

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 lotto 2



Dall'analisi di sovrapposizione si evidenzia:



- Apertura vano portante
- Chiusura accesso ad altro subalterno (si segnala solo per conoscenza)

Dalla visura storica dell'immobile del Lotto n.3 riguardante il cespite:



- Comune di Afragola – foglio 4-p.IIa 769-sub.5-a/2;

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

- [Comune di Afragola –foglio 4-p.Ila 769-sub.5-a/2.](#)

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

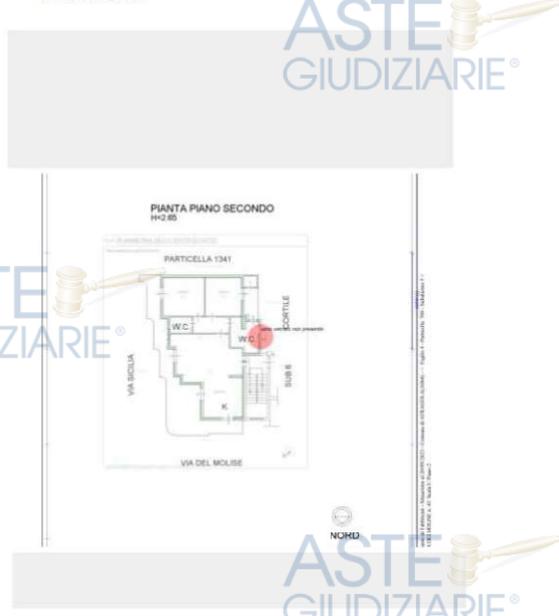
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





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 lotto 3

Dall'analisi di sovrapposizione si evidenzia:

- Presenza vano vetrato non presente in planimetria catastale ( non presente nemmeno nella concessione edilizia in sanatoria ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola)

Dalla visura storica dell'immobile del **Lotto n.4** riguardante il cespite:

- Comune di Afragola – foglio 4-p.IIa 769-sub.103-a/2;  
risulta che il cespite oggetto del pignoramento:



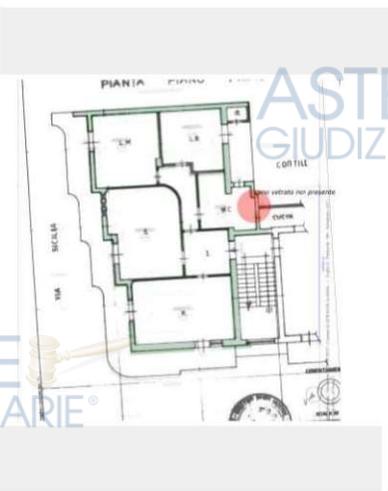


Si riporta che i dati catastali corrispondono con il bene oggetto di pignoramento:

- Comune di Afragola – foglio 4-p.Ila 769-sub.103-a/2.

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

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 lotto 4

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524





Dall'analisi di sovrapposizione si evidenzia:

- Presenza vano vetrato non presente in planimetria catastale ( non presente nemmeno nella concessione edilizia in sanatoria ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola)



ASTE  
GIUDIZIARIE®





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

**Lotto n.1** : piena ed intera proprietà di cespite ( $\frac{1}{2}$  ciascuno per gli eseguiti) ubicato in via Molise n.43, Comune di Afragola, piano terra dati catastali:

- Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.2-a/2.

consta di 3 vani più servizio, per superficie utile netta calpestabile di 76 mq; confina a nord con via Molise, a sud con androne carrabile e cortile interno al fabbricato, ad est con via Sicilia ed ad ovest con vano scala e cortile interno al fabbricato; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma non corrisponde ai grafici presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola; il bene ha licenza edilizia n. 4489 del 22/01/1971, atto presente negli archivi dell'Edilizia Privata del Comune di Afragola, ciò verificato tramite richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola e rilascio di attestazione dell'avvenuta ricerca oltre che di documentazione; non sono state rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola documentazioni relative a DIA o CILA per l'immobile per come richiesto dallo scrivente; non risulta istanza di condono non avendo l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola dato ulteriore riscontro a quanto richiesto dallo scrivente per la difformità riscontrata tra l'attuale stato di fatto ed i grafici presentati a seguito di richiesta della licenza edilizia.

Ricade in zona B6 del PUC del Comune di Afragola.

**Prezzo Base Lotto n.1 euro: 59.648,00**





(cinquantanovemilaseicentoquarantotto/00).



**Lotto n.2** : piena ed intera proprietà di cespite ( $\frac{1}{2}$  ciascuno per gli esecutati) ubicato in via Molise n.43, Comune di Afragola, piano interrato dati catastali:

Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.4-c/2

consta di 1 vano per superficie utile netta calpestabile di 93 mq; confina a nord con via Molise, a sud con androne carrabile e cortile interno al fabbricato, ad est con via Sicilia ed ad ovest con vano scala e cortile interno al fabbricato; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono difformità rispetto tra la planimetria catastale ed il rilievo eseguito; il bene ha licenza edilizia n. 4489 del 22/01/1971, atto presente negli archivi dell'Edilizia Privata del Comune di Afragola, ciò verificato tramite richiesta di verifica edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola e rilascio di attestazione dell'avvenuta ricerca oltre che di documentazione; non sono state rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola documentazioni relative a DIA o CILA per l'immobile per come richiesto dallo scrivente; non risulta istanza di condono rispetto a quanto richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola.

Ricade in zona B6 del PUC del Comune di Afragola.

Prezzo Base Lotto n.2 euro: **31.652,00**



(trentunomilaseicentocinquantadue/00).





**Lotto n.3** : piena ed intera proprietà di cespite ( $\frac{1}{2}$  ciascuno per gli esegutati) ubicato in via Molise n.43, Comune di Afragola, piano secondo dati catastali:

Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.5-a/2

consta di 4 vani più servizio, per superficie utile netta calpestabile di 107 mq e 46 mq di balconi; confina a nord con via Molise, a sud con altra unità immobiliare e cortile interno al fabbricato, ad est con via Sicilia ed ad ovest con vano scala e cortile interno al fabbricato; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono difformità rispetto tra la planimetria catastale ed il rilievo eseguito; il bene da verifiche effettuate, con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola, che ne ha dato riscontro, presenta permesso di costruire in sanatoria n.253 rilasciato dal Comune di Afragola in data 22/10/2013 ; non sono state rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola documentazioni relative a DIA o CILA per l'immobile per come richiesto dallo scrivente.

Ricade in zona B6 del PUC del Comune di Afragola.

Prezzo Base Lotto n.3 euro: **142.920,00**

(centoquarantaduemilanovecentoventi/00).

**Lotto n.4** : piena ed intera proprietà di cespite ( $\frac{1}{2}$  ciascuno per gli esegutati) ubicato in via Molise n.43, Comune di Afragola, piano secondo dati catastali:

Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.103-a/2





consta di 3 vani più doppio servizio, per superficie utile netta calpestabile di 101 mq e 39 mq di balconi; confina a nord con via Molise, a sud con altra unità immobiliare e cortile interno al fabbricato, ad est con via Sicilia ed ad ovest con vano scala e cortile interno al fabbricato; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono difformità rispetto tra la planimetria catastale ed il rilievo eseguito; il bene, come da verifiche effettuate, con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola, che ne ha dato riscontro, presenta concessione edilizia in sanatoria n.113/01 rilasciato dal Comune di Afragola in data 30/05/2001 e concessione edilizia sanatoria n.114/01 in data 30/05/2001; non sono state rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola documentazioni relative a DIA o CILA per l'immobile per come richiesto dallo scrivente.



Ricade in zona B6 del PUC del Comune di Afragola.

Prezzo Base Lotto n.4 euro: **132.113,00**

(centotrentaduemilacentotredici/00).



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

39







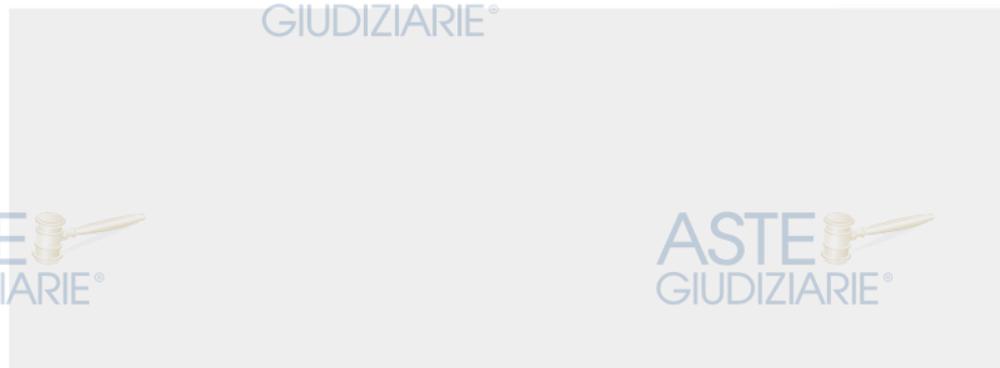
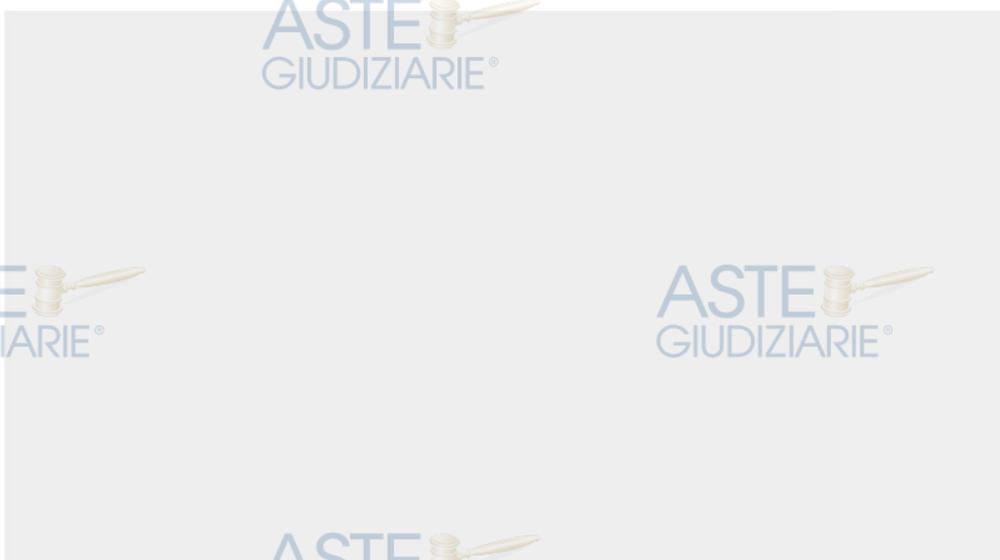
**QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato**

Per quanto concerne i cespiti:

- Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.2-a/2;
- Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.4-c/2;
- Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.5-a/2;
- Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.103-a/2;



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





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

L'immobile con dati catastali:

Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.2-a/2 – piano terra (Lotto n.1).

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

Vi è presenza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Afragola, i cui estremi del provvedimento amministrativo sono: licenza edilizia n. 4489 rilasciata dal Comune di Afragola in data 22/01/1971; licenza riguardante il piano seminterrato ed il piano terra.

In presenza di tale licenza, ottenuta in data successiva al 1965, il piano terra del complesso residenziale e di conseguenza il fabbricato in cui risiede l'immobile in esame è da considerarsi legittimo dal punto di vista normativo

Lo scrivente può, quindi, accertare che in presenza di licenza edilizia il cespite è da considerarsi regolare rispetto all'art. 31 della legge





urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva "l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco".

Non vi è stato riscontro per quanto concerne la presenza di dichiarazione di Agibilità.

Come esposto nel Quesito 3 si è constatato che l'attuale conformazione del cespite è difforme rispetto ai grafici allegati alla licenza edilizia del 1971.

In particolare, come già indicato nel Quesito 3, si rappresenta:

- Diversa distribuzione spazi interni
- Diversa distribuzione vani vetrati su prospetto
- Carenza vano d'accesso al cespite presente in grafici della licenza edilizia e diverso accesso al cespite effettivamente presente.

Tali difformità, dopo aver acquisito documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola relativa alla licenza edilizia, non hanno ottenuto riscontro a seguito dell'ulteriore interrogazione all'Ufficio Tecnico da parte dello scrivente, per poter verificare se la conformazione fosse dovuta da successiva istanza di condono edilizio con conseguente concessione edilizia in sanatoria.

Di Conseguenza le situazioni di difformità riscontrate, ove presentate in una istanza di accertamento di conformità, potrebbero dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza 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

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

43





gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.



Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per 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.



All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare solo una possibile decurtazione percentuale delle difformità riscontrate.



L'immobile con dati catastali:



Comune di Afragola –foglio 4-p.la 769-sub.4-c/2 piano s1  
(Lotto n.2)

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



Vi è presenza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Afragola, i cui estremi del provvedimento amministrativo sono: licenza edilizia n. 4489 rilasciata dal Comune di Afragola in data 22/01/1971; licenza riguardante il piano seminterrato ed il piano terra.



In presenza di tale licenza, ottenuta in data successiva al 1965, il piano terra del complesso residenziale e di conseguenza il fabbricato





in cui risiede l'immobile in esame è da considerarsi legittimo dal punto di vista normativo

Lo scrivente può, quindi, accertare che in presenza di licenza edilizia il cespite è da considerarsi regolare rispetto all'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva *"l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco"*.



Non vi è stato riscontro per quanto concerne la presenza di dichiarazione di Agibilità.

Come esposto nel Quesito 3 si è constatato che l'attuale conformazione del cespite è difforme rispetto ai grafici di planimetria catastale.

In particolare, come già indicato nel Quesito 3, si rappresenta:

- Apertura vano portante
- Chiusura accesso ad altro subalterno (si segnala solo per conoscenza)



Tali difformità, dopo aver acquisito documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola relativa alla licenza edilizia, non hanno ottenuto riscontro a seguito dell'ulteriore interrogazione all'Ufficio Tecnico da parte dello scrivente, per poter verificare se la conformazione fosse dovuta da istanza di condono edilizio con conseguente concessione edilizia in sanatoria.



Di Conseguenza le situazioni di difformità riscontrate, ove presentate in una istanza di accertamento di conformità, potrebbero dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza 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 comunale 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.



All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare solo una possibile decurtazione percentuale delle difformità riscontrate.

L'immobile con dati catastali:

Comune di Afragola –foglio 4-p.la 769-sub.5-a/2 piano 2  
(Lotto n.3)



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

Non vi è presenza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Afragola poiché la licenza edilizia n. 4489, rilasciata dal Comune di





Afragola, in data 22/01/1971 fa riferimento esclusivamente al piano seminterrato ed al piano terra.

Vi è presenza di permesso di costruire in sanatoria avente n.253 rilasciato dal Comune di Afragola in data 22/10/2013 così come verificato tramite richiesta presso di Ufficio Tecnico del Comune di Afragola.



Non è presente, inoltre, dichiarazione di agibilità per il cespite in oggetto.



Come esposto nel Quesito 3 si è constatato che l'attuale conformazione del cespite è difforme rispetto ai grafici di planimetria catastale.



In particolare, come già indicato nel Quesito 3, si rappresenta:

- Presenza vano vetrato non presente in planimetria catastale ( non presente nemmeno nella concessione edilizia in sanatoria ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola)



Tale difformità, a seguito di acquisizione di documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola, non è presente sulla pratica di permesso di costruire in sanatoria stessa ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune.



Di conseguenza la situazione di difformità riscontrata, ove presentata in una nuova istanza di accertamento di conformità, potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza 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 comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria o dell'atto amministrativo idoneo per un possibile accertamento di conformità o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge.



All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra indicato, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare solo una possibile decurtazione percentuale della difformità riscontrata.



L'immobile con dati catastali:

- [Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.103-a/2 piano 1](#)  
[\(Lotto n.4\)](#)

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



Non Vi è presenza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli poiché la licenza edilizia n. 4489 rilasciata dal Comune di Afragola in data 22/01/1971 fa riferimento esclusivamente al piano seminterrato ed al piano terra.





Vi è presenza di permesso di costruire in sanatoria avente n.113 e n.114 rilasciato dal Comune di Afragola in data 03/05/2001 così come verificato tramite richiesta presso di Ufficio dell'Antiabusivismo del Comune di Afragola.

Non E' presente, inoltre, dichiarazione di agibilità per il cespite in oggetto.



Come esposto nel Quesito 3 si è constatato che l'attuale conformazione del cespite è difforme rispetto ai grafici di planimetria catastale.

In particolare, come già indicato nel Quesito 3, si rappresenta:

- Presenza vano vetrato non presente in planimetria catastale ( non presente nemmeno nella concessione edilizia in sanatoria ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola)



Tale difformità, a seguito di acquisizione di documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola, non è presente sulla pratica di permesso di costruire in sanatoria stessa ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune.



Di conseguenza la situazione di difformità riscontrata, ove presentata in una nuova istanza di accertamento di conformità, potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza 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 comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria o dell'atto amministrativo idoneo per un possibile accertamento di conformità o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge.



All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra indicato, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare solo una possibile decurtazione percentuale della difformità riscontrata.





ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

Lo scrivente, a seguito degli accessi nei cespiti, ha verificato che i cespiti:

- Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.2-a/2 – piano terra (Lotto n.1).

E' occupato da soggetti terzi rispetto agli esecutati della procedura e risulta presenza di comodato d'uso.

Così come richiesto dalla S.V.III.ma e dal Custode Giudiziario si è provveduto al calcolo del canone di locazione. Nello specifico viene

calcolata una superficie commerciale di 83 mq (s.u.n.+s.o.).





Da ciò è possibile calcolare il canone di locazione adottando i valori dell'agenzia dell'entrate per abitazioni civili utilizzando il valore minimo di 4,2 euro. Moltiplicando quindi:

-  $83\text{mq} \times 4,20 = 348,00$  euro *al mese quale valore per il canone di locazione.*

Per quanto concerne l'indennità di occupazione si consideri l'art. 6 comma 1 della L. n. 431 del 1998 e la sentenza della Cassazione civile sez. III 19 marzo 2007 n. 6468, che reputa congruo una decurtazione del 20% rispetto al canone di locazione, ottenendo quindi:

$348,00$  euro (canone di locazione) - 20% di  $348,00$  euro =

$348,00 - 69,00 = 279,00$  euro al mese quale indennità di occupazione.

- Comune di Afragola –foglio 4-p.lla 769-sub.4-c/2 piano s1  
(Lotto n.2)

Non è chiaro lo stato di occupazione del cespite non risultandovi presenza di contratti di locazione per come richiesto dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate, ne tanto meno da chi è occupato in relazione anche all'accesso eseguito in concomitanza della custodia. Così come richiesto dalla S.V.III.ma e dal Custode Giudiziario si è provveduto al calcolo del canone di locazione. Nello specifico viene calcolata una superficie commerciale di 102 mq (s.u.n.+s.o.).





Da ciò è possibile calcolare il canone di locazione adottando i valori dell'agenzia dell'entrate per magazzini utilizzando il valore minimo di 1,4 euro. Moltiplicando quindi:

- 102 mq x 1,40 = 142,00 euro *al mese quale valore per il canone di locazione.*

Per quanto concerne l'indennità di occupazione si consideri l'art. 6 comma 1 della L. n. 431 del 1998 e la sentenza della Cassazione civile sez. III 19 marzo 2007 n. 6468, che reputa congruo una decurtazione del 20% rispetto al canone di locazione, ottenendo quindi:

142,00 euro (canone di locazione) - 20% di 142,00 euro =

142,00 – 28,00 = 114,00 euro al mese quale indennità di occupazione.

- Comune di Afragola –foglio 4-p.lla 769-sub.5-a/2 piano 2  
(Lotto n.3)

E' occupato da soggetti terzi rispetto agli esecutati della procedura ed a seguito di verifiche presso l'Agenzia dell'Entrate risulta contratto scaduto con proroga, trasmessa dall'esecutato, registrata in data 21/11/2023.

Così come richiesto dalla S.V.III.ma e dal Custode Giudiziario si è provveduto al calcolo del canone di locazione. Nello specifico viene calcolata una superficie commerciale di 125 mq (s.u.n.+s.o.).





Da ciò è possibile calcolare il canone di locazione adottando i valori dell'agenzia dell'entrate per abitazioni civili utilizzando il valore minimo di 4,2 euro. Moltiplicando quindi:

-  $125 \text{ mq} \times 4,20 = 525,00 \text{ euro}$  *al mese quale valore per il canone di locazione.*

Per quanto concerne l'indennità di occupazione si consideri l'art. 6 comma 1 della L. n. 431 del 1998 e la sentenza della Cassazione civile sez. III 19 marzo 2007 n. 6468, che reputa congruo una decurtazione del 20% rispetto al canone di locazione, ottenendo quindi:

$525,00 \text{ euro (canone di locazione)} - 20\% \text{ di } 525,00 \text{ euro} =$   
 $525,00 - 105,00 = 420,00 \text{ euro al mese quale indennità di occupazione.}$

- Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.103-a/2 piano 1  
(Lotto n.4)

E' occupato da soggetti terzi rispetto agli esecutati della procedura e ed a seguito di verifiche presso l'Agenzia dell'Entrate risulta contratto scaduto con proroga, trasmessa dall'esecutato, registrata in data 21/11/2023.

Così come richiesto dalla S.V.III.ma e dal Custode Giudiziario si è provveduto al calcolo del canone di locazione. Nello specifico viene calcolata una superficie commerciale di 117 mq (s.u.n.+s.o.).





Da ciò è possibile calcolare il canone di locazione adottando i valori dell'agenzia dell'entrate per abitazioni civili utilizzando il valore minimo di 4,2 euro. Moltiplicando quindi:

- 118 mq x 4,20 = 495,00 euro *al mese quale valore per il canone di locazione.*

Per quanto concerne l'indennità di occupazione si consideri l'art. 6



comma 1 della L. n. 431 del 1998 e la sentenza della Cassazione civile sez. III 19 marzo 2007 n. 6468, che reputa congruo una decurtazione del 20% rispetto al canone di locazione, ottenendo quindi:

495,00 euro (canone di locazione) - 20% di 495,00 euro =

495,00 - 99,00 = 396,00 euro al mese quale indennità di occupazione.





**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.

Risulta successivamente al pignoramento in atto:

ISCRIZIONE del [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio [redacted] 2022  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Nota disponibile in formato elettronico

In merito all'esistenza di regolamento condominiale non vi sono informazioni a riguardo e risulterebbe non esservi condominio





I fabbricati in cui insistono i lotti oggetto del pignoramento non risultano essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza di Napoli.



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

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



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

Si può dichiarare che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore 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, come già riportato dallo scrivente, non è stato possibile reperire informazioni in merito poiché non risulterebbe presenza di regolamento condominiale.





**QUESITO N.12: valutazione del bene**

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

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

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per il **lotto 1**: Comune di Afragola –foglio 4-p.lla 769-sub.2-a/2 – piano terra.

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

- 1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2022 I semestre che nel Comune di Afragola per zona via del Molise attribuisce un valore di mercato, per abitazioni civili, oscillante tra un minimo di 1.350,00 €/mq ad un massimo di 2.050,00€/mq.





Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte un valore medio pari a 1.700,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Afragola in zona via del Molise un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 1.677,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in condizione di cantiere pari a 1.688,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.700,00+1.677,00 / 2 = 1.688,00 \text{ €/mq})$$

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

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
<b>UBICAZIONE</b>			
Vie principali	1		
<b>Vie laterali di minore importanza</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.603,00</b>
Vie isolate	0,9		
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
Libera da affittanza	1		
<b>Occupata</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>1.266,00</b>
Attuali proprietari	0,9		
<b>EDIFICI SENZA ASCENSORE</b>			
<b>Piano terreno</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>1.434,00</b>
Piano primo	0,9		

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

60

Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
Piano sesto	0,6		
<b>SERVIZI DELL'APPARTAMENTO</b>			
Privo di servizi	0,7		
<b>Servizi semplici</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli (predisposizioni)	1,05		
<b>CONDIZIONAMENTO</b>			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
<b>Riscaldamento autonomo</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
<b>SOLAI</b>			
<b>In latero-cemento o in ferro</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
In legno	0,9		
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguito	1,1		
<b>Sufficiente</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
Insufficiente	0,95		
<b>PORTIERATO</b>			
Con custode	1		
<b>Senza custode</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.603,00</b>
<b>MANUTENZIONE APPARTAMENTO</b>			
Ottima	1,1		
<b>Buona</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Media	0,9		
Pessima	0,75		
<b>BOX/POSTO AUTO</b>			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
<b>Senza box posto auto e cantinola</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.519,00</b>
<b>SERVIZI IMMOBILE</b>			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
<b>Senza</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.603,00</b>
<b>ESPOSIZIONE</b>			
Strada interna	0,9		
<b>Via principale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
<b>PANORAMICITA'</b>			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
<b>Non panoramico-non a distanza</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.519,00</b>
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
<b>Razionale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<b>VALORE FINALE in c.t.</b>		<b>Euro /mq</b>	<b>1.597,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.597,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

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



**Superfici Principali:**

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

Superficie u.n.c. : 76 mq

Superficie u.n.c al 10%: 7 mq

76 mq+7 mq= 83 mq **Superfici Principali**



**Superfici di Ornamento:**

-----



Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 83 mq.



Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.597,00 x 83 cifra che arrotondata è pari a = Euro 132.551,00 (centotrentaduemilacinquecentocinquantuno/00).



Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata





dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



Tale valore ammonta ad euro 13.255,00 che comporta un valore di euro 119.296,00 (centodicianovemiladuecentonovantas ei/00).



A questo vanno a doversi aggiungere i costi relativi alla decurtazione stante l'attuale situazione di difformità riscontrata rispetto alle considerazioni svolte nei quesiti superiori con un valore di decurtazione del 50% del valore che ammonta di euro 59.648,00 che comporta un valore per l'immobile pari ad euro **59.648,00** (cinquantanovemilaseicentoquarantotto/00).



Ne Consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto n.1 pari ad euro **59.648,00** (cinquantanovemilaseicentoquarantotto/00).



Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per il **lotto 2**: [Comune di Afragola –foglio 4-p.lla 769-sub.4-c/2 piano s1](#)



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

- 1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2022 I semestre che nel Comune di Afragola per zona via del Molise attribuisce un valore di mercato, per magazzini, oscillante tra un minimo di 325,00 €/mq ad un massimo di 660,00€/mq.





Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte un valore medio pari a 492,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Afragola in zona via del Molise un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 448,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in condizione di cantiere pari a 470,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(492,00+448,00 / 2 = 470,00 \text{ €/mq})$$

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

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
<b>UBICAZIONE</b>			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95	0,95	446,00
Vie isolate	0,9		
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
Libera da affittanza	1		
Occupata	0,75	0,75	352,00
Attuali proprietari	0,9		
<b>EDIFICI SENZA ASCENSORE</b>			
Piano interrato	0,95	0,95	446,00
Piano primo	0,9		

Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
Piano sesto	0,6		
<b>SERVIZI DELL'APPARTAMENTO</b>			
<b>Privo di servizi</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>329,00</b>
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
<b>CONDIZIONAMENTO</b>			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
<b>Senza riscaldamento</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>423,00</b>
<b>SOLAI</b>			
<b>In latero-cemento o in ferro</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>470,00</b>
In legno	0,9		
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguate	1,1		
<b>Sufficiente</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>470,00</b>
Insufficiente	0,95		
<b>PORTIERATO</b>			
Con custode	1		
<b>Senza custode</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>446,00</b>
<b>MANUTENZIONE APPARTAMENTO</b>			
Ottima	1,1		
Buona	1		



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Media	0,9	0,9	423,00
Pessima	0,75		
<b>BOX/POSTO AUTO</b>			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	423,00
<b>SERVIZI IMMOBILE</b>			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	446,00
<b>ESPOSIZIONE</b>			
Strada interna	0,9		
Via principale	1	1	470,00
<b>PANORAMICITA'</b>			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	423,00
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
Razionale	1	1	470,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<b>VALORE FINALE in c.t.</b>		<b>Euro /mq</b>	<b>431,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 431,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

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



**Superfici Principali:**

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

Superficie u.n.c. : 93 mq

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

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



**Superfici di Ornamento:**

-----



Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 102 mq.



Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 431,00 x 102 cifra che arrotondata è pari a = Euro 43.962,00 (quarantatremilanovecentosessantadue/00).



Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al





Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



Tale valore ammonta ad euro 4.396,00 che comporta un valore di euro 39.566,00 (trentanovemilacinquecentosessantasei/00).



A questo vanno a doversi aggiungere i costi relativi alla decurtazione stante l'attuale situazione di difformità riscontrata rispetto alle considerazioni svolte nei quesiti superiori con un valore di decurtazione del 20% del valore che ammonta di euro 7.913,00 che comporta un valore per l'immobile pari ad euro **31.652,00** (trentunomilaseicentocinquantadue/00).



Ne Conseguo un **prezzo base d'asta** per il lotto n.2 pari ad euro **31.652,00** (trentunomilaseicentocinquantadue/00).



Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per il **lotto 3**: [Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.5-a/2 – piano 2.](#)

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



1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2022 I semestre che nel Comune di Afragola per zona via del Molise attribuisce un valore di mercato, per abitazioni civili, oscillante tra un minimo di 1.350,00 €/mq ad un massimo di 2.050,00€/mq.





Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte un valore medio pari a 1.700,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Afragola in zona via del Molise un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 1.677,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in condizione di cantiere pari a 1.688,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.700,00+1.677,00 / 2 = 1.688,00 \text{ €/mq})$$

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

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
<b>UBICAZIONE</b>			
Vie principali	1		
<b>Vie laterali di minore importanza</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.603,00</b>
Vie isolate	0,9		
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
Libera da affittanza	1		
<b>Occupata</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>1.266,00</b>
Attuali proprietari	0,9		
<b>EDIFICI SENZA ASCENSORE</b>			
Piano terreno	0,95		
Piano primo	0,9		



<b>Piano secondo</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>1.434,00</b>
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
Piano sesto	0,6		
<b>SERVIZI DELL'APPARTAMENTO</b>			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1		
<b>Servizi doppi</b>	<b>1,025</b>	<b>1,025</b>	<b>1.730,00</b>
Servizi tripli	1,05		
<b>CONDIZIONAMENTO</b>			
<b>Condizionamento estate/inverno</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1.856,00</b>
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
<b>SOLAI</b>			
<b>In latero-cemento o in ferro</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
In legno	0,9		
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguate	1,1		
<b>Sufficiente</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
Insufficiente	0,95		
<b>PORTIERATO</b>			
Con custode	1		
<b>Senza custode</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.603,00</b>
<b>MANUTENZIONE APPARTAMENTO</b>			
Ottima	1,1		
<b>Buona</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Media	0,9		
Pessima	0,75		
<b>BOX/POSTO AUTO</b>			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
<b>Senza box posto auto e cantinola</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.012,00</b>
<b>SERVIZI IMMOBILE</b>			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
<b>Senza</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.603,00</b>
<b>ESPOSIZIONE</b>			
Strada interna	0,9		
<b>Via principale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
<b>PANORAMICITA'</b>			
Panoramico	1,1		
<b>A distanza superiore ai venti metri</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
Non panoramico-non a distanza	0,9		
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
<b>Razionale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<b><u>VALORE FINALE in c.t.</u></b>		<b><u>Euro /mq 1.588,00</u></b>	

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.588,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

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



### Superfici Principali:

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

Superficie u.n.c. : 107 mq

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

107 mq+ 10 mq= 117 mq **Superfici Principali**



### Superfici di Ornamento:

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

Balconi 25 mq al 25% + 24 al 10%= 8 mq

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

**Commerciale:** 117 mq + 8 mq= 125 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1588,00 x 125 cifra che arrotondata è pari a = Euro 198.500,00 (centonovantottomilacinquecento/00).



Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento





della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



Tale valore ammonta ad euro 19.850,00 che comporta un valore di euro 178.650,00

(centosettantottomilaseicentocinquanta/00).

A questo vanno a doversi aggiungere i costi relativi alla decurtazione stante l'attuale situazione di difformità riscontrata rispetto alle considerazioni svolte nei quesiti superiori con un valore di decurtazione del 20% del valore che ammonta di euro 35.730,00 che comporta un valore per l'immobile pari ad euro **142.920,00** (centoquarantaduemilanovecentoventi /00).



Ne Conseguo un **prezzo base d'asta** per il lotto n.3 pari ad euro **142.920,00** (centoquarantaduemilanovecentoventi/00).

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per il **lotto 4**: [Comune di Afragola –foglio 4-p.IIa 769-sub.103-a/2 piano 1](#)

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



1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2022 I semestre che nel Comune di Afragola per zona via del Molise attribuisce un





valore di mercato, per abitazioni civili, oscillante tra un minimo di 1.350,00 €/mq ad un massimo di 2.050,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte un valore medio pari a 1.700,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Afragola in zona via del Molise un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 1.677,00 €/mq.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in condizione di cantiere pari a 1.688,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.700,00+1.677,00 / 2 = 1.688,00 \text{ €/mq})$$

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

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
<b>UBICAZIONE</b>			
Vie principali	1		
<b>Vie laterali di minore importanza</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.603,00</b>
Vie isolate	0,9		
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
Libera da affitto	1		
<b>Occupata</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>1.266,00</b>
Attuali proprietari	0,9		

<b>EDIFICI SENZA ASCENSORE</b>			
Piano terreno	0,95		
<b>Piano primo</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.012,00</b>
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
Piano sesto	0,6		
<b>SERVIZI DELL'APPARTAMENTO</b>			
Privo di servizi	0,7		
<b>Servizi semplici</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
<b>CONDIZIONAMENTO</b>			
<b>Condizionamento estate/inverno</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1.856,00</b>
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
<b>SOLAI</b>			
<b>In latero-cemento o in ferro</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
In legno	0,9		
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguate	1,1		
<b>Sufficiente</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
Insufficiente	0,95		
<b>PORTIERATO</b>			
Con custode	1		
<b>Senza custode</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.603,00</b>



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>MANUTENZIONE APPARTAMENTO</b>			
Ottima	1,1		
<b>Buona</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
Media	0,9		
Pessima	0,75		
<b>BOX/POSTO AUTO</b>			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
<b>Senza box posto auto e cantinola</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.012,00</b>
<b>SERVIZI IMMOBILE</b>			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
<b>Senza</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.603,00</b>
<b>ESPOSIZIONE</b>			
Strada interna	0,9		
<b>Via principale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
<b>PANORAMICITA'</b>			
Panoramico	1,1		
<b>A distanza superiore ai venti metri</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>
Non panoramico-non a distanza	0,9		
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
<b>Razionale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.688,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<b>VALORE FINALE in c.t.</b>	<b>Euro /mq 1.555,00</b>		



Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.555,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.



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

#### **Superfici Principali:**



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

Superficie u.n.c. : 101 mq

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

101 mq+10 mq= 111 mq **Superfici Principali**

#### **Superfici di Ornamento:**

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

Balconi 25 mq al 25%+ 14 al 10% = 7 mq

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

**Commerciale:** 111 mq + 7 mq= 118 mq.





Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.555,00 x 118 cifra che arrotondata è pari a = Euro 183.490,00 (centottantatremilaquattrocentonovanta/00).

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 18.349,00 che comporta un valore di euro 165.141,00

(centosessantacinquemilacentotrentadue/00)

A questo vanno a doversi aggiungere i costi relativi alla decurtazione stante l'attuale situazione di difformità riscontrata rispetto alle considerazioni svolte nei quesiti superiori con un valore di decurtazione del 20% del valore che ammonta di euro 33.028,00 che comporta un valore per l'immobile pari ad euro **132.113,00** (centotrentaduemilacentotredici/00).

Ne Conseguo un **prezzo base d'asta** per il lotto n.4 pari ad euro **132.113,00** (centotrentaduemilacentotredici/00).





arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

80





arch. Emilio Porcaro n° addo CTO 1554

01











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

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa



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

Si rappresenta che è stato reperito il certificato di stato civile degli  
esecutati, oltre al certificato di residenza



**CONCLUSIONI LOTTO N.1**

- Afragola, foglio 4, particella 769, sub 2, cat A/2

**Prezzo base d'asta immobile 59.648,00 euro**

**CONCLUSIONI LOTTO N.2**

- Afragola, foglio 4, particella 769, sub 4, cat C/2

**Prezzo base d'asta immobile 31.652,00 euro**

**CONCLUSIONI LOTTO N.3**

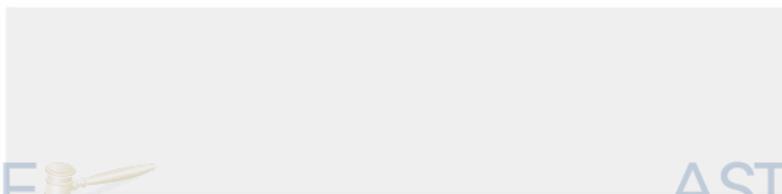
- Afragola, foglio 4, particella 769, sub 5, cat A/2

**Prezzo base d'asta immobile 142.920,00 euro**

**CONCLUSIONI LOTTO N.4**

- Afragola, foglio 4, particella 769, sub 103, cat A/2

**Prezzo base d'asta immobile 132.113 00 euro**





*Il CTU Arch. Emilio Porcaro*



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

86

