



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione III

G.E. Dott.ssa Annamaria Buffardo



CERVED CREDIT MANAGMENT/ [REDACTED]

R.G.N° 468/2024



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il CTU



Arch. Emilio Porcaro



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7

1





INDICE

- | | | | |
|------------|---------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| 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.

bene

15.

quota indivisa per l'immobile pignorato

16.

stato civile

17.



Quesito 12 valutazione del

Quesito 13 valutazione di

Quesito 14 certificazione di

Conclusioni



1. PREMESSA

Con ordinanza del 19/03/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Annamaria Buffardo della Sezione III del Tribunale di Napoli Nord nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 468/2024, promossa dalla AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED], proprietaria dei cespiti oggetto di pignoramento aventi dati catastali:

- Comune di Trentola Ducenta –foglio 3-p.IIa 5684-sub.11-a/2;
- Comune di Trentola Ducenta –foglio 3-p.IIa 5684-sub.27-c/6;

Ubicati in via Collodi Il Traversa n.2, in Trentola Ducenta.



La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con trascrizione presso l’Agenzia del Territorio di Caserta nn.49049/39208 del 19/12/2024.



Il giorno 19 marzo 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. 468/2024.



Lo scrivente informa che all’interno del fascicolo telematico non vi è presenza della nota di trascrizione nn. 49049/39208 del 19/12/2024 relativa al procedimento di pignoramento in atto.



Dalla certificazione notarile si evince che il cespite, di proprietà dell’esecutata, proviene dal seguente atto di proprietà:

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7

4





A [REDACTED] nata a **Milano** in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni gli immobili riportati in NCEU a **Foglio 3 Particella 5684 Subalterno 11**, riportato in NCEU a **Foglio 3 Particella 5684 Subalterno 27** sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del **5 novembre 2008** repertorio n. **94188/55336** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Caserta** in data **12 novembre 2008** al numero di registro generale **51131** e numero di registro particolare **34922** da [REDACTED] con sede in **Trentola Ducenta (CE)** C.F. [REDACTED] per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** degli immobili siti nel comune di **Trentola Ducenta (CE)** di cui alla procedura.



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 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 informa che la visura storica 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 procedente.



Deve ancora evidenziarsi che il creditore procedente non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutata, che è stato





reperito dallo scrivente, verificando che la stessa è sposata in separazione dei beni.

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 dell'esecutata, così come indicato nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto del pignoramento lo scrivente procede a sovrapposizione del mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps al fine dell'individuazione del fabbricato ove i cespiti sono posti.

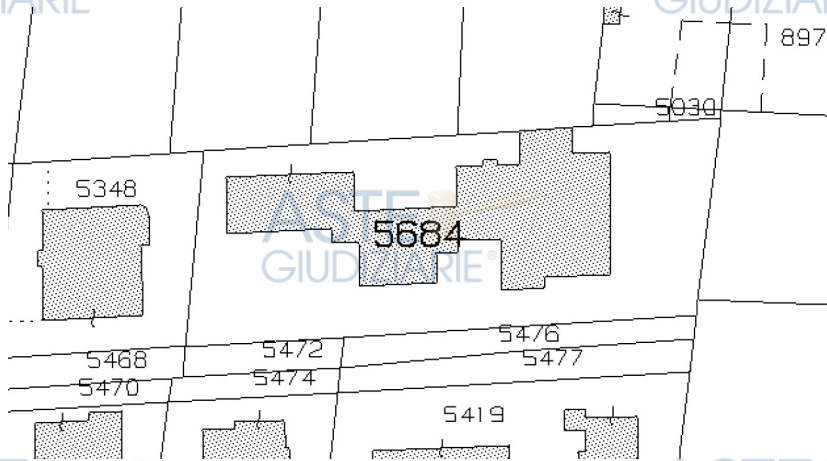
Si procede identificando i cespiti riportando l'identificazione da vax catastale, la posizione fabbricato reperita da google maps e la sovrapposizione tra le due cartografie per la dovuta verifica. Nel caso specifico i cespiti si identificano:

- Comune di Trentola Ducenta –foglio 3-p.IIa 5684-sub.11-a/2;
- Comune di Trentola Ducenta –foglio 3-p.IIa 5684-sub.27-c/6;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

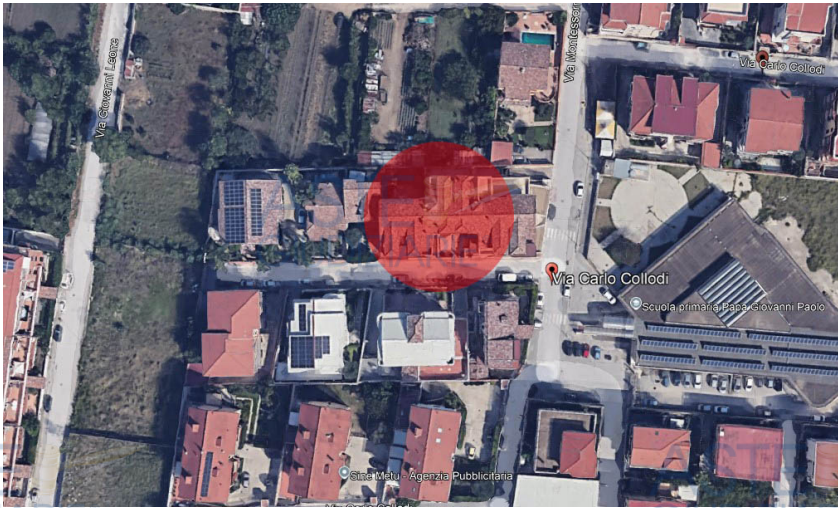


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione Vax

ASTE
GIUDIZIARIE®

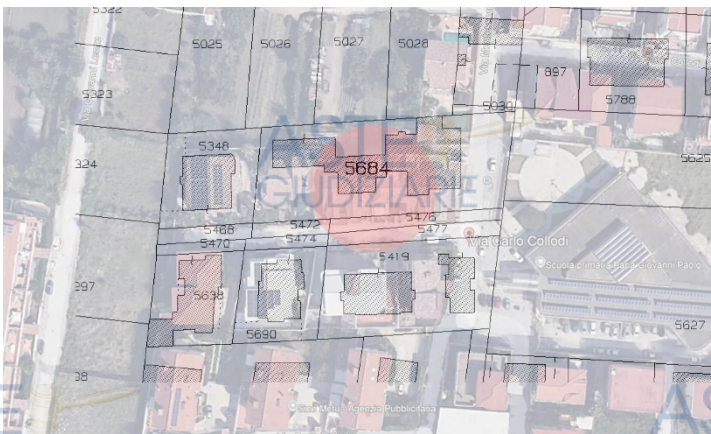


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione satellitare

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione delle due carte

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

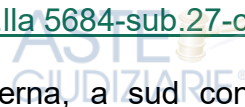
Comune di Trentola Ducenta –foglio 3-p.IIa 5684-sub.11-a/2;

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



Comune di Trentola Ducenta –foglio 3-p.IIa 5684-sub.27-c/6

Confina a nord con area di manovra interna, a sud con area interrata, ad est vano altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.



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 Collodi Il Traversa n.2 ed ubicati rispettivamente al piano primo ed al piano interrato di una unità edilizia di espansione recente 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 3-p.IIa 5684-sub.11-a/2;

Ambiente 1 di 32 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,70 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di Soggiorno. Presenta areazione





naturale data da finestra e porta-finestra con uscita su balcone di 16 mq;

Ambiente 2 di 14 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,70 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di cucina. Presenta areazione naturale data da porta-finestra con uscita su balcone di 16 mq;

Ambiente 3 di 15 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,70 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni, tanto dovuto alla presenza in intradosso solaio di macchie di muffa che, da un esame a vista, potrebbero essere dovute alla posizione a nord dell'ambiente ed ad una non ottimale areazione. Attualmente l'ambiente è adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da porta-finestra con uscita su balcone di 3 mq;

Ambiente 4 di 14 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,70 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni, tanto dovuto alla presenza in intradosso solaio di macchie di muffa che, da un esame a vista, potrebbero essere dovute alla posizione a nord dell'ambiente ed ad una non ottimale areazione; inoltre al di sotto del condizionatore sono presenti distacchi di pittura che, esaminata anche la parete esterna in parallelo, potrebbero derivare da perdita interna dello scarico di condensa. Attualmente l'ambiente è adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da porta-finestra con uscita su balcone di 3 mq;



Bagno 1 di 7 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,70 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni;

Bagno 2 di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,70 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni.

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 e di condizionatore.

In totale l'appartamento consta di 4 ambienti + doppio servizio per superficie utile netta calpestabile di 94 mq + 22 mq di balcone.

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 3-p.Ila 5684-sub.27-c/6;

Ambiente 1 di 19 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,596 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed ha funzione di box auto.

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



ASTE
GIUDIZIARIE®



ingresso fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



porta d'ingresso immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

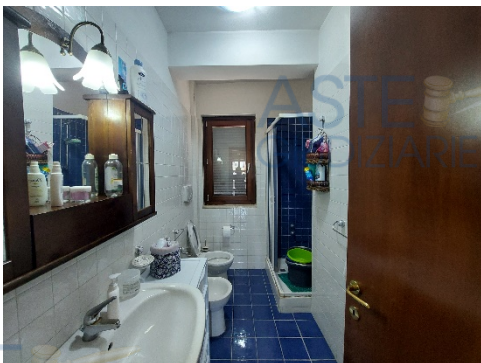


bagno 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



area garage

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



box auto

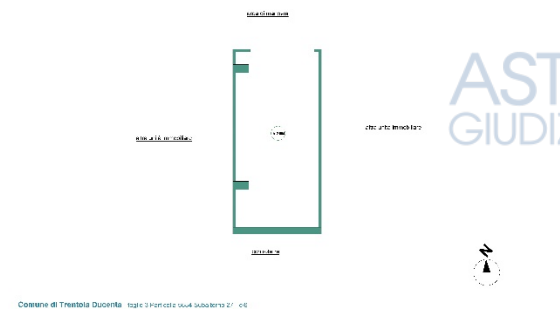
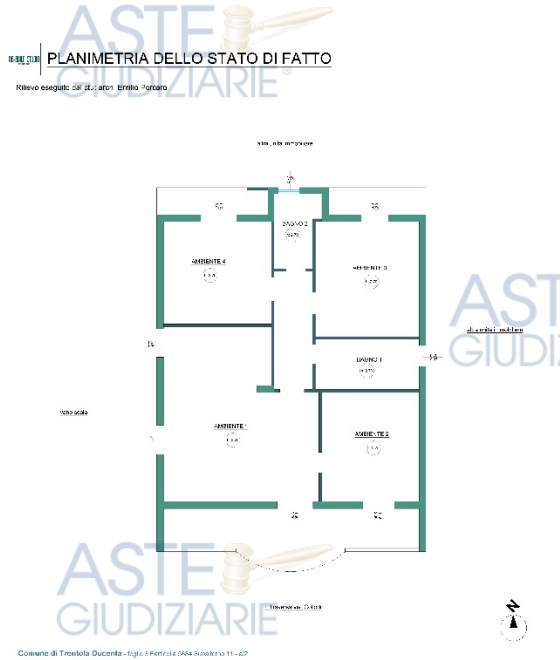
ASTE
GIUDIZIARIE®

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 del lotto:



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

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

- Comune di Trentola Ducenta – foglio 3-p.IIa 5684-sub.11-a/2;
- Comune di Trentola Ducenta – foglio 3-p.IIa 5684-sub.27-c/6;

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7





Mappale: foglio 3 – p.lla 5684

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 24/03/2025

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

Foglio 3 Particella 5684 Subalterno 11

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379A) (CE)

Foglio 3 Particella 5684

Classamento:

Rendita: Euro 503,55

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 5 vani

Foglio 3 Particella 5684 Subalterno 11

Indirizzo: VIA COLLODI n. SNC Piano 1

Dati di superficie: Totale: 113 m² Totale escluse aree scoperte b): 106 m²



> **Dati di classamento**

📅 dal 16/03/2007 al 22/11/2007

Immobile attuale

Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)

Foglio 3 Particella 5684 Subalterno 11

Rendita: Euro 503,55

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 5,0 vani

📅 dal 22/11/2007

Immobile attuale

Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)

Foglio 3 Particella 5684 Subalterno 11

Rendita: Euro 503,55

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 5,0 vani

COSTITUZIONE del 16/03/2007 Pratica n. CE0146118 in atti dal 16/03/2007 COSTITUZIONE (n. 1000.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2007 Pratica n. CE0529526 in atti dal 22/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47407.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita validati



> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379)(CE) Foglio 3 Particella 5684 Sub. 11

> 1. [redacted]
sede in TRENTOLA DUCENTA (CE)
📅 dal 16/03/2007 al 05/11/2008
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

> 1. [redacted]
nata a MILANO (MI) il 25/10/1971
📅 dal 05/11/2008
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

1. COSTITUZIONE del 16/03/2007 Pratica n. CE0146118 in atti dal 16/03/2007 COSTITUZIONE (n. 1000.1/2007)

2. Atto del 05/11/2008 Pubblico ufficiale [redacted]
Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 94188 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 34922.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 12/11/2008





Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/03/2025

Dati identificativi: Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)
Foglio 3 Particella 5684 Subalterno 27

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379A) (CE)
Foglio 3 Particella 5684

Classamento:

Rendita: Euro 33,31
Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 15 m²
Foglio 3 Particella 5684 Subalterno 27

Indirizzo: VIA COLLODI n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 20 m²



➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE) Foglio 3 Particella 5684 Sub. 27

➤ 1. [REDACTED]
Sede in TRENTOLA DUCENTA (CE)
dal 16/03/2007 al 05/11/2008
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 16/03/2007 Pratica n. CE0146118 in atti dal 16/03/2007 COSTITUZIONE (n. 1000.1/2007)

➤ 1. [REDACTED]
nata a MILANO (MI) il 25/10/1971
dal 05/11/2008
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 05/11/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 94188 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 34922.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 12/11/2008

➤ **Dati di classamento**

dal 16/03/2007 al 22/11/2007
Immobile attuale
Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)
Foglio 3 Particella 5684 Subalterno 27
Rendita: Euro 33,31
Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 15 m²

COSTITUZIONE del 16/03/2007 Pratica n. CE0146118 in atti dal 16/03/2007 COSTITUZIONE (n. 1000.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 22/11/2007
Immobile attuale
Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)
Foglio 3 Particella 5684 Subalterno 27
Rendita: Euro 33,31
Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 15 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2007 Pratica n. CE0529526 in atti dal 22/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47407.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita validati



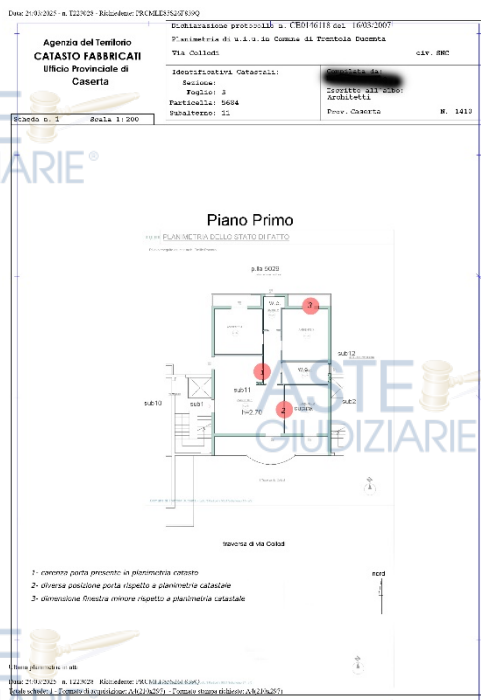
Lo scrivente ha verificato corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto 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- carenza porta presente in planimetria catasto;
- 2- diversa posizione porta rispetto a planimetria catastale;
- 3- dimensione finestra minore rispetto a planimetria catastale

Tali difformità saranno maggiormente affrontate nei quesiti successivi.



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

1- diversa rappresentazione grafica

Tali difformità saranno maggiormente affrontate nei quesiti successivi e si segnala anche che, avendo lo scrivente reperito i grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta, allegati all'atto amministrativo edilizio, si evidenzia una difformità tra quanto presente presso gli uffici tecnici stessi ed l'attuale stato di fatto.

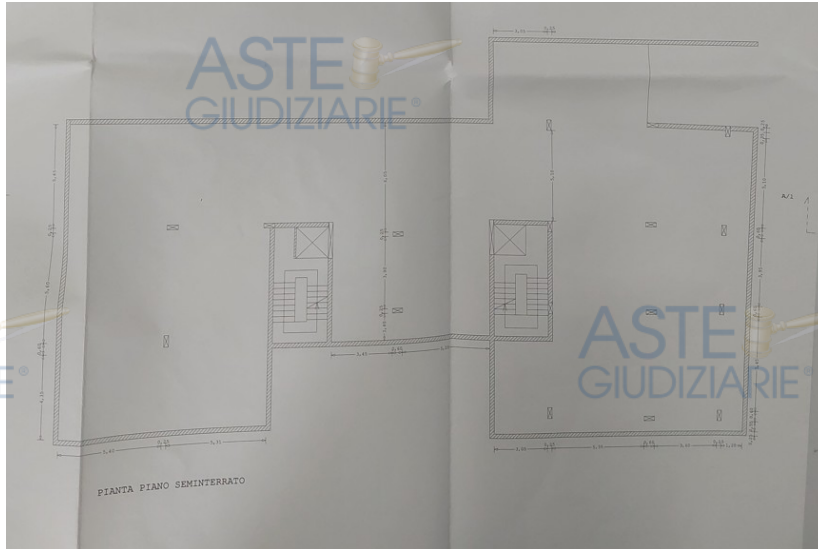


La difformità che si evidenzia è che il piano interrato, nei grafici del permesso di costruire, risulta essere privo delle suddivisioni di





tramezzatura che hanno comportato la realizzazione dei vari subalterni di cui è composto:



Tale situazione sarà anche analizzata nei quesiti successivi per quanto necessario.



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



Lotto Unico : piena ed intera proprietà dei cespiti ubicati in Il Traversa via Collodi n.2 comune di Trentola Ducenta, posti al piano primo e piano interrato (box auto) 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 3-p.IIa 5684-sub.11-a/2;



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





In totale l'appartamento consta di 4 ambienti + servizio per superficie utile netta calpestabile di 94 mq + 22 mq di balcone.

Comune di Trentola Ducenta –foglio 3-p.Ila 5684-sub.27-c/6

Confina a nord con area di manovra interna, a sud con area interrata, ad est vano altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.



Il box auto risulta avere una dimensione di 19 mq.

Risulta presenza di:

- Permesso di costruire
5/2025 del 07/06/2005

Come da attestazione ricevuta dall'ente preposto.

Non risultano esservi ulteriori atti amministrativi, per come richiesto dallo scrivente e quale riscontro ricevuto, 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.

Prezzo Base Lotto Unico euro: 97.500,00

(novantasettemilacinquecento/00).



QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Per quanto concerne il cespite del lotto unico:

- Comune di Trentola Ducenta –foglio 3-p.Ila 5684-sub.11-a/2;





- Comune di Trentola Ducenta –foglio 3-p.IIa 5684-sub.27-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:



1) [redacted] con sede in Trentola Ducenta con C.F. [redacted]. All'esecutata a seguito di atto di compravendita rogato da notaio [redacted]



[redacted] del 05/11/2008, repertorio 94188/55336, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 12/11/2008 ai nn.51131/34922.

Con tale atto l'esecutata acquistava i beni oggetto di pignoramento.

Tale atto è presente all'interno del fascicolo telematico.



2) La [redacted] acquistava da [redacted] nata a Trentola Ducenta il 01/08/1946 e da [redacted] nata a Trentola Ducenta il 01/01/1942 i terreni su cui, precisamente sulla fusione di alcuni di essi, veniva edificato il fabbricato in cui sono presenti i cespiti oggetto di pignoramento, successivamente alla realizzazione della particella 5684 afferente ad ente urbano.



Nello specifico la [redacted] acquistava da [redacted] con atto rogato da notaio [redacted] del

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7

21





10/05/2005, repertorio 35127, e trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Caserta il 14/05/2005 ai nn.24090/13512.

Lo scrivente ha reperito la trascrizione del detto atto in cui vengono indicati i terreni acquistati:



Sezione B - Immobili



Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	L379 A - TRENTOLA DUCENTA	(CE) TRENTOLA
Catasto	TERRENI	
Foglio	3 Particella 5475	Subalterno -
Natura	T - TERRENO	Consistenza 11 are 44 centiare
Indirizzo	VIA COLLODI	N. civico -



Immobile n. 2

Comune	L379 A - TRENTOLA DUCENTA	(CE) TRENTOLA
Catasto	TERRENI	
Foglio	3 Particella 5476	Subalterno -
Natura	T - TERRENO	Consistenza 1 are 64 centiare
Indirizzo	VIA COLLODI	N. civico -



██████████ acquistava da ██████████ con atto rogato da notaio ██████████ del 10/05/2005, repertorio 35127, e trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Caserta il 14/05/2005 ai nn.24089/13511.



Lo scrivente ha reperito la trascrizione del detto atto in cui vengono indicati i terreni acquistati:





Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	L379 A - TRENTOLA DUCENTA	(CE) TRENTOLA
Catasto	TERRENI	
Foglio	3 Particella 5471	Subalterno -
Natura	T - TERRENO	Consistenza 5 are 79 centiare
Indirizzo	VIA COLLODI	N. civico -

Immobile n. 2

Comune	L379 A - TRENTOLA DUCENTA	(CE) TRENTOLA
Catasto	TERRENI	
Foglio	3 Particella 5472	Subalterno -
Natura	T - TERRENO	Consistenza 78 centiare
Indirizzo	VIA COLLODI	N. civico -



Dalla verifica anche della vax si può evincere che i particellari fusi per la realizzazione della particella 5684 sono la 5471 e la 5475.

Tanto si riporta per quanto necessario

3) Infine a [REDACTED]

e [REDACTED] i terreni su cui è stato poi edificato il fabbricato, nella sua attuale consistenza particellare, sono giunti a seguito di atto di donazione accettata da [REDACTED] nato a Trentola Ducenta il 02/08/1908, con atto rogato da notaio [REDACTED] il 28/12/1989, repertorio 19992, e trascrizione presso la C.R.I di Caserta il 17/01/1990 ai nn.1850/1671.

Lo scrivente ha reperito la trascrizione del detto atto in cui vengono indicati i pregressi estremi delle particelle terreno già citate, che hanno poi dato origine all'attuale particellare 5684, ente urbano, su cui è stato realizzato il complesso residenziale in cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento.





Ai fini conoscitivi a Silvia Arbitrio:

censita in Catasto come segue:

partita 1361, foglio 3, p.lla N. 1029 (ex 894/b), Sem.Arb. di
cl.1^, Ha.0.13.08, RD 673.621, RA 27.468,



A Raffaella Arbitrio:

censita in Catasto come segue:

partita 1361, foglio 3, p.lla N. 894 (ex 894/a), Sem.Arb. di
cl.1^, Ha. 0.13.07, RD 673.108, RA 27.447,

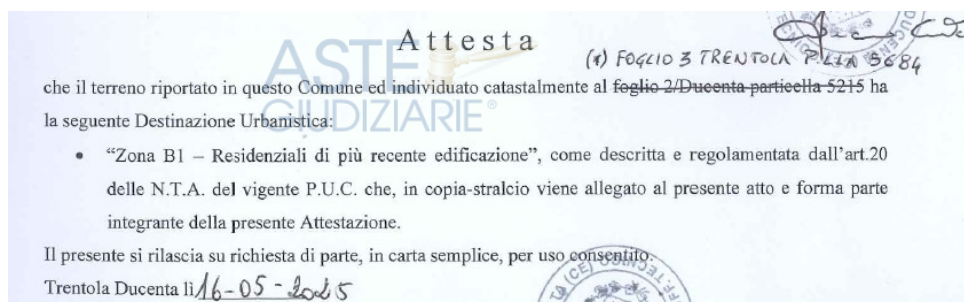


Tanto si segnala per quanto necessario.

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:



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



n.5/2005 del 07/06/2005;

Permesso di Costruire





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 se ne può evincere che, data la presenza del permesso di costruire, si possa considerare una regolarità in virtù dell'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva "l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco" e che l'edificio ha iniziato la sua edificazione, se considerato in relazione al permesso di costruire del 2005, in data successiva al 01/09/1967.



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



Si rappresentano, nuovamente, le trasformazioni effettuate sul cespite difformi, analizzate nel quesito 3, che sono:





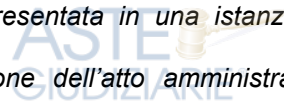
- 1- carenza porta presente in planimetria catasto;
- 2- diversa posizione porta rispetto a planimetria catastale;
- 3- dimensione finestra minore rispetto a planimetria catastale
- 4- diversa rappresentazione grafica
- 5- carenza suddivisione di tramezzatura per definizione subalterni rispetto a grafici amministrativi consultati.



-Per quanto concerne i punti 1 & 2 si può supporre che tale intervento potrebbe essere associato ad una richiesta di pratica di CILA (da doversi poi richiedere in sanatoria), riguardando la trasformazione della tramezzatura interna dell'immobile.



Ad ogni modo non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza in ambito di atti amministrativi richiesti per l'attuale conformazione, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che si renderebbe necessario effettuare un accertamento di conformità al fine di verificare se l'intervento possa essere sanabile o meno ed, in caso di non sanabilità, di applicazione del ripristino dello stato dei luoghi.



Di conseguenza tutta la situazione citata, ove presentata in una istanza di accertamento di conformità (con relativa indicazione dell'atto amministrativo possibile), potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza, o meno, 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 esclusivamente una decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore del cespite.

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

Nel caso di specie non avendo rinvenuto atti amministrativi, rispetto a quelli già indicati e reperiti e soprattutto visionati nei grafici, lo scrivente rappresenta che spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite data la situazione riscontrata.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7

28

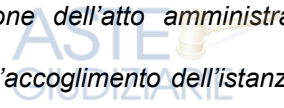


-Per quanto concerne il punto 4 risulterebbe essere esclusivamente una non conforme rappresentazione grafica per la quale basterebbe un aggiornamento grafico presso gli uffici preposti.

Tanto potrebbe essere verificato se non vi fosse l'attuale difformità grafica indicati nel punto 5 che è relativa alla suddivisione per tramezzature rispetto a quanto indicato nei grafici presenti insieme all'atto amministrativo presente presso il preposto Ufficio Tecnico.



Ne consegue che i due punti risultino essere da analizzare uniti e che non risultano atti amministrativi per quella che risulta essere l'attuale conformazione suddivisoria e quindi non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza in ambito di atti amministrativi richiesti per l'attuale conformazione, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che si renderebbe necessario effettuare un accertamento di conformità al fine di verificare se l'intervento possa essere sanabile o meno ed, in caso di non sanabilità, di applicazione del ripristino dello stato dei luoghi.



Di conseguenza tutta la situazione citata, ove presentata in una istanza di accertamento di conformità (con relativa indicazione dell'atto amministrativo possibile), potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza, o meno, 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 esclusivamente una decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore del cespite.

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
presente da Marche da bollo, art.16 tab. All.b del DPR 642/1972 (C.T.U.)

Prot. 6582 del 16-05-2025

Il Responsabile Area Urbanistica

Vista

- la domanda presentata in data 24/03/2025 ed assunta al prot.n°3995, dall'Arch.PORCARO Emilio, nato a Napoli il 26/11/1985 e residente in Napoli alla Via Ottavio Caiazza n.19, in qualità di Ausiliario d'Ufficio del Magistrato dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli Nord, intesa ad ottenere certificato di destinazione urbanistica relativa alla Particella 5684 del Foglio 3 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 3 Ducenta-particella 5245 ha la seguente Destinazione Urbanistica:


- "Zona B1 – Residenziali di più recente edificazione", come descritta e regolamentata dall'art.20 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.

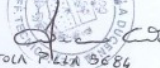
Il presente si rilascia su richiesta di parte, in carta semplice, per uso consentito.


Trentola Ducenta li 16-05-2025


Il R.U.P.
Geom. Conte Giacomo

Il Responsabile Area Urbanistica
Arch. Massimo Apollonio Capasso


(*) Foglio 3 TRENTOLA Particella 5684




Il Responsabile Area Urbanistica
Arch. Massimo Apollonio Capasso





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 occupato da soggetti terzi con la presenza del seguente contratto trascritto presso l'agenzia delle entrate di Aversa:



AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI AVERSA
DATA 28/02/2022
INTERROGAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NUM. 002248
IDENTIFICATIVO TELEMATICO: D4216L002248000EE SERIE: 3
STIPULATO IL 01/03/2010 E REGISTRATO IL 09/03/2010
PRESSO L'UFFICIO DI AVERSA

NEGOZIO	CORRISPETTIVO	DURATA
		DAL AL
001	4.800,00	01/03/2010 28/02/2014

IMPOSTA ASSOLTA PER L'INTERO PERIODO
CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 28/02/2026 PAGAMENTO PER INTERO PERIODO

SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO
1 (D) LGRMLN71R65F205L
2 (A) MNDMSM79M10A512J



Il contratto è opponibile alla procedura e presenta un canone mensile di euro 400,00 (per appartamento+box auto).



Lo scrivente ha effettuato verifica dei valori locativi di zona rappresentando che:

- Il valore locativo, dei valori dell'Agenzia delle Entrate, della categoria a/2, per l'area in cui ricade il cespite, ha un valore minimo di 2,2 euro ed un valore massimo di 3,3 euro. Per il cespite in oggetto si è valutato un valore medio dei due, ovvero 2,75 che moltiplicato per la superficie commerciale del cespite di 108 mq da un valore di 297,00 euro mensili





Il valore locativo, dei

valori del Borsino Immobiliare, della categoria c/6, per l'area in cui ricade il cespite, ha un valore in fascia media di valore medio di 2,64 euro, che moltiplicato per la superficie commerciale del cespite di 21 mq da un valore di 55,00 euro mensili



La somma di questi due valori da un valore di 352,00 euro mensili.

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

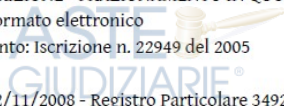
Comune di TRENTOLA DUCENTA (CE) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 05684

Subalterno 0011



Elenco sintetico delle formalita

1. ANNOTAZIONE del 27/09/2007 - Registro Particolare 8568 Registro Generale 55055
Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 87855/49847 del 28/06/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 22949 del 2005
2. TRASCRIZIONE del 12/11/2008 - Registro Particolare 34922 Registro Generale 51131
Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 94188/55336 del 05/11/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 19/12/2024 - Registro Particolare 39208 Registro Generale 49049
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 8737 del 18/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico





Elenco immobili

Comune di TRENTOLA DUCENTA (CE) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 05684 Subalterno 0027

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 27/09/2007 - Registro Particolare 8568 Registro Generale 55055
Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 87855/49847 del 28/06/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 22949 del 2005
2. TRASCRIZIONE del 12/11/2008 - Registro Particolare 34922 Registro Generale 51131
Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 94188/55336 del 05/11/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 19/12/2024 - Registro Particolare 39208 Registro Generale 49049
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 8737 del 18/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che lo scrivente, oltre a quanto dichiarato nel verbale redatto dal custode giudiziario in fase di accesso, non ha trovato riferimenti per verificare la presenza di amministratore condominiale.

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.

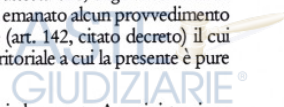


OGGETTO: Trentola Ducenta (CE) – Fabbricato ubicato in Via Collodi snc Piano S1 - Verifica della sussistenza di vincoli.
Richiedente: Porcaro Emilio
Rif. catastale: NCEU Foglio 3 Particella 5684 Subb. 11 e 27

In relazione all'oggetto, si riscontra la nota acquisita dalla scrivente con riferimento MIC-SABAP-CE prot. n. 6926-A del 26/03/2025, 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.



Tanto si segnala per quanto necessario.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 7

33





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 dato esito di riscontro rappresentando:

Oggetto: **Richiesta certificazione esistenza vincoli demaniali.**

Con riferimento alla richiesta di certificazione di esistenza vincoli demaniali, acquisita agli atti della scrivente in data 09/05/2025 al protocollo n. 7847, riferita al suolo sito in Trentola Ducenta (CE), catastalmente identificato come segue:

- N.C.T. del Comune di Trentola Ducenta, fg. 3 p.la 5684, su porzione del quale risulta edificato il fabbricato identificato al
- N.C.E.U. del Comune di Trentola Ducenta, fg. 3 p.la 5684 subb. 11-27, si rappresenta che, a seguito di una verifica ai sistemi informatici di questa Direzione Regionale, detti cespiti non risultano censiti tra i beni immobili di proprietà dello Stato.

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 dell'esecutata, come già evidenziato nei quesiti precedenti e verificato tramite l'atto di proprietà, oltre che da ulteriore documentazione reperita.

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

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie si riporta che lo scrivente non ha rinvenuto informazioni afferenti ad amministratore di condominio.



QUESITO N.12: valutazione del bene

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

Per ottenere il valore di partenza la scrivente ha svolto una indagine di mercato prendendo dati da più fonti che trattano gli immobili della zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili rispetto ai valori che saranno sotto riportati.

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

Lotto unico:

- Comune di Trentola Ducenta –foglio 3-p.IIa 5684-sub.11-a/2;
- Comune di Trentola Ducenta –foglio 3-p.IIa 5684-sub.27-c/6;

Andrà ad effettuarsi prima il calcolo del valore del cespite con categoria 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 mercato, per abitazioni civili, oscillante tra un minimo di 890,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq.



Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1.045,00 €/mq.



2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Trentola Ducenta in zona centro urbano di espansione un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 1.059,00 €/mq.



Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 1.052,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.



$$(1.045,00+1.059,00 / 2 = 1.052,00 \text{ €/mq})$$

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



Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
UBICAZIONE			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore	0,95	0,95	999,00





importanza			
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75	0,75	789,00
Attuali proprietari	0,9		
PIANO IMMOBILE			
Piano terra	0,85		
Piano primo	0,9	0,9	946,00
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025	1,025	1078,00
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento autonomo	1	1	1.052,00
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	1.052,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		



Sufficiente	1	1	1.052,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	999,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9	0,9	946,00
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	946,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,9	0,9	946,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	946,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		

A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	946,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	1.052,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 982,00</u>		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 982,00, 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. : 94 mq

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

94 mq+ 9 mq= 103 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

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

Balcone 22 mq al 25%= 5,5 mq → 5 mq



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

Commerciale: 103 mq + 5 mq = 108 mq .

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 982,00 x 108 cifra che arrotondata è pari a = Euro 106.056,00 (centoseimilacinquantasei/00).



Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 5% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



Tale valore ammonta ad euro 5.302,00 che comporta un valore di euro 100.754,00 (centomilasettecentocinquantaquattro/00).



A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + accertamento conformità/ripristino) che comporta un'ulteriore decurtazione del 10% del valore, che ammonta a euro



10.075,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 90.679,00 (novantamilaseicentoseptantanove/00).





Andrà ad effettuarsi prima il calcolo del valore del cespite con categoria c/6.

Le fonti di ausilio sono state:

1) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Trentola Ducenta in zona centro urbano di espansione un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 611,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 611,00 €/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	580,00
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupata	0,75	0,75	458,00
Attuali proprietari	0,9		

PIANO IMMOBILE			
Piano terra/interrato	0,85	0,85	519,00
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	611,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguito	1,1		
Sufficiente	1	1	611,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	580,00
MANUTENZIONE			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	611,00
Media	0,9		
Pessima	0,75		
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	611,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>		<u>Euro /mq</u>	<u>572,00</u>



Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 572,00, 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. : 19 mq

Superficie u.n.c al 10%: 1,9 mq → 2 mq

19 mq+ 2 mq= 21 mq **Superfici Principali**



Superfici di Ornamento:



Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 21 mq .

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 572,00 x 21 cifra che arrotondata è pari a = Euro 12.012,00 (dodicimiladodici/00).

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





rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 5% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 600,00 che comporta un valore di euro 11.412,00 (undicimilaquattrocentododici/00).



A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi da decurtazione a farsi come già descritto (APE + aggiornamento Docfa + accertamento di conformità/ripristino) che comporta un'ulteriore decurtazione del 40% del valore, che ammonta a euro 4.564,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 6.848,00 (seimilaottocentoquarantotto/00).

Ne deriva un **Prezzo Base** d'asta per il **Lotto Unico**: $90.679,00 + 6.848,00 = 97.527,00$ (novantasettemilacinquecentoventisette/00), che possono essere arrotondati a 97.500,00 (novantasettemilacinquecento/00).

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

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa.

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

Si rappresenta che è stato reperito il certificato di stato civile dell'esecutata dal quale risulta che la stessa è sposata in regime di separazione dei beni, oltre al certificato di residenza.



CONCLUSIONI LOTTO UNICO

Comune di Trentola Ducenta, foglio 3, particella 5684, sub 11, cat A/2

Comune di Trentola Ducenta, foglio 3, particella 5684, sub 27, cat C/6

Prezzo base d'asta immobile 97.500,00 euro



In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

