

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Sezione V**  
**G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale**



FALLIMENTO

R.G.N° 498/2022

*CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO*

Il CTU

*Arch. Emilio Porcaro*

## INDICE

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

## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 07/11/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Cannavale della Sezione V del Tribunale di Napoli nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli ed al n. 13524 dell'Albo dei C.T.U di questo Tribunale -, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 498/2022 promossa dal FALLIMENTO

contro la \_\_\_\_\_, unica proprietaria, per la stima dell'immobile, oggetto del pignoramento, ubicato in Vico San Matteo al Lavinaio n.5 (catastalmente via San Matteo n.5), piano S1, in Napoli.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dal \_\_\_\_\_ con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli nn. 29820/22634 del 19/10/2022.

Il giorno 07/11/2022 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. 498/2022.

Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. 29820/22634, relativa al pignoramento in atto.

Dalla certificazione notarile sostitutiva si evince che l'immobile proviene da atto di compravendita rogato da notaio

n data 20/12/2109 rep.. e trascritto il

è riportato in catasto alla sezione del Comune di Napoli:

- Sez. MER, foglio , particella , sub. , cat. C/2.
- Sez. MER, foglio , particella sub. , cat. C/2 (graffato)

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

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

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

Si fa presente che la visura storica dell’immobile riporta gli stessi dati catastali, attuali e storici, dell’immobile pignorato presenti nella relazione notarile depositata dal creditore precedente.

Deve ancora evidenziarsi che il creditore precedente non ha depositato visura camerale la quale è stata reperita dal custode giudiziario.

Quanto alla verifica tecnica dell’immobile in oggetto lo scrivente, in data 14/06/2023, tanto avendo concordato con il custode giudiziario, si recava presso il cespite per rilevarne la consistenza, la conformità con i dati catastali e per l’effettuazione del rilievo planivolumetrico, riuscendo ad eseguire accesso.

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 (all.ti 3,4), l’immobile oggetto di pignoramento si identifica in un diritto reale di piena ed intera proprietà della società esecutata, in piena corrispondenza con quanto indicato nell’atto di pignoramento.

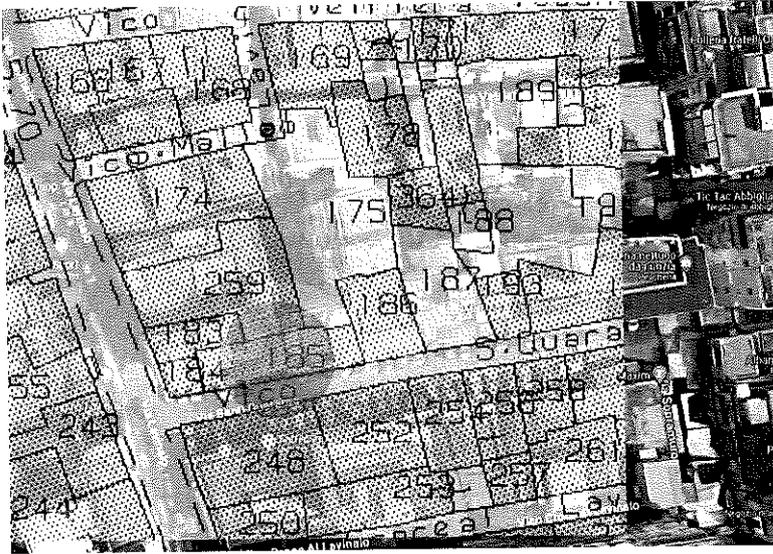
Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato ove l'immobile è collocato, si procede a sovrapposizione di mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps.



Identificazione fabbricato vax (all.11)



Identificazione tramite foto satellitare (all.12)

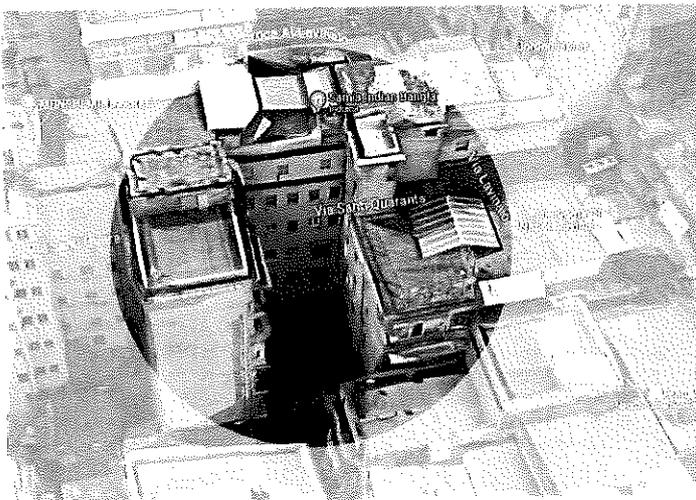


*Sovrapposizione delle due carte (all.13)*

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

- Sez. MER, foglio    particella    sub.    , cat. C/2.
- Sez. MER, foglio    , particella    sub.    , cat. C/2 (graffato)

quale lotto unico.



*Visione assonometrica dello stabile (all.15)*

Si riporta che il cespite oggetto del pignoramento confina a nord con altra unità immobiliare di altro fabbricato, a sud con via Santi Quaranta, ad est con altra unità immobiliare di altro fabbricato ed ad ovest con area di manovra interna.

Si riporta inoltre, al fine della identificazione effettuata dallo scrivente, la vax del mappale terreni su cui il fabbricato si eleva (all.14).



Vax (all.14)

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

L'immobile è ubicato nella città di Napoli, al civico 5 di vico San Matteo al Lavinaio n.5, piano interrato, in edificio con sistema edilizio "a corte" di collegamento dei piani superiori con accesso al

cespite da vico San Matteo al Lavinaio ed ingresso al fabbricato su via Santi Quaranta.

Il cespite, con dati catastali

- Sez. MER, foglio    particella    sub.    , cat. C/2.
- Sez. MER, foglio    particella    sub.    , cat. C/2 (graffato)

è ubicato al piano interrato, di una unità edilizia di recente formazione, costituita da 5 livelli fuori terra di tipologia di edificio a "corte".

Il cespite, oggetto di pignoramento, confina a nord con altra unità immobiliare di altro fabbricato, a sud con via Santi Quaranta, ad est con altra unità immobiliare di altro fabbricato ed ad ovest con area di manovra interna.

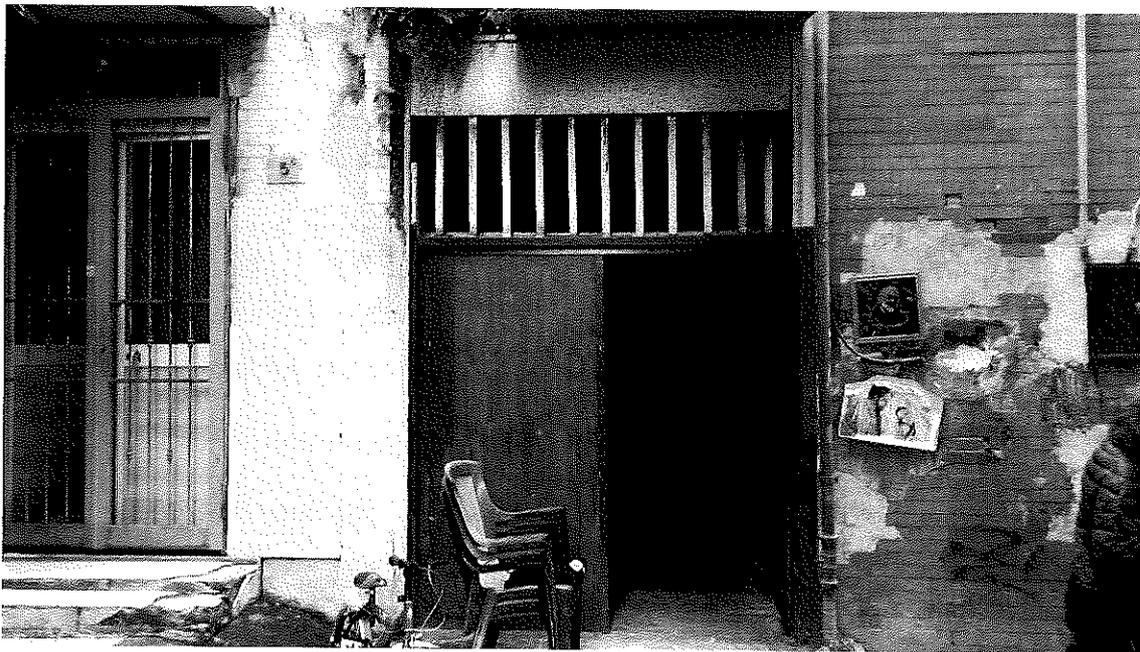
L'ingresso è scendendo rampa interrata che conduce ad area comune da cui sulla sinistra, rispetto alla discesa, vi è accesso al cespite oggetto di pignoramento tramite doppia porta a doppio battente poste:

**Ambiente 1:** di 74 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,90m. L'ambiente si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con presenza di più fenomeni di degrado dovute all'usura a possibili infiltrazioni d'acqua che non è ben comprensibile se di natura di trasudazione di risalita o di reflue fognarie. Non Presenta areazione naturale;

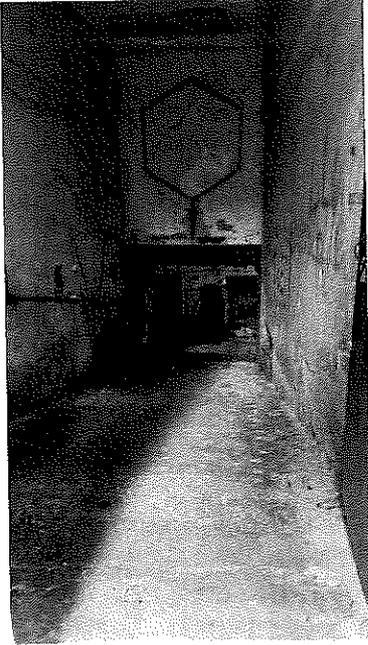
**Ambiente 2:** di 143 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,90m. L'ambiente si presenta in pessime condizioni di

manutenzione, con presenza di più fenomeni di degrado dovute all'usura a possibili infiltrazioni d'acqua che non è ben comprensibile se di natura di trasudazione di risalita o di reflue fognarie. Non Presenta areazione naturale.

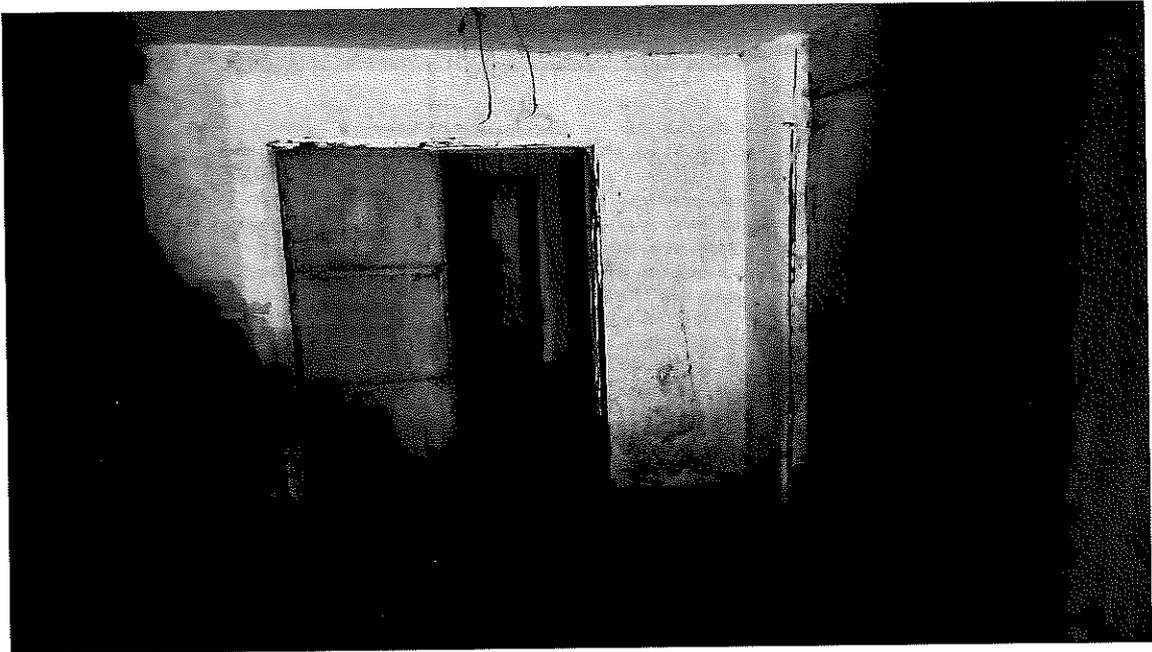
In totale il cespite consta di 2 ambienti privo di servizi, una superficie utile netta calpestabile di 217 mq. Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



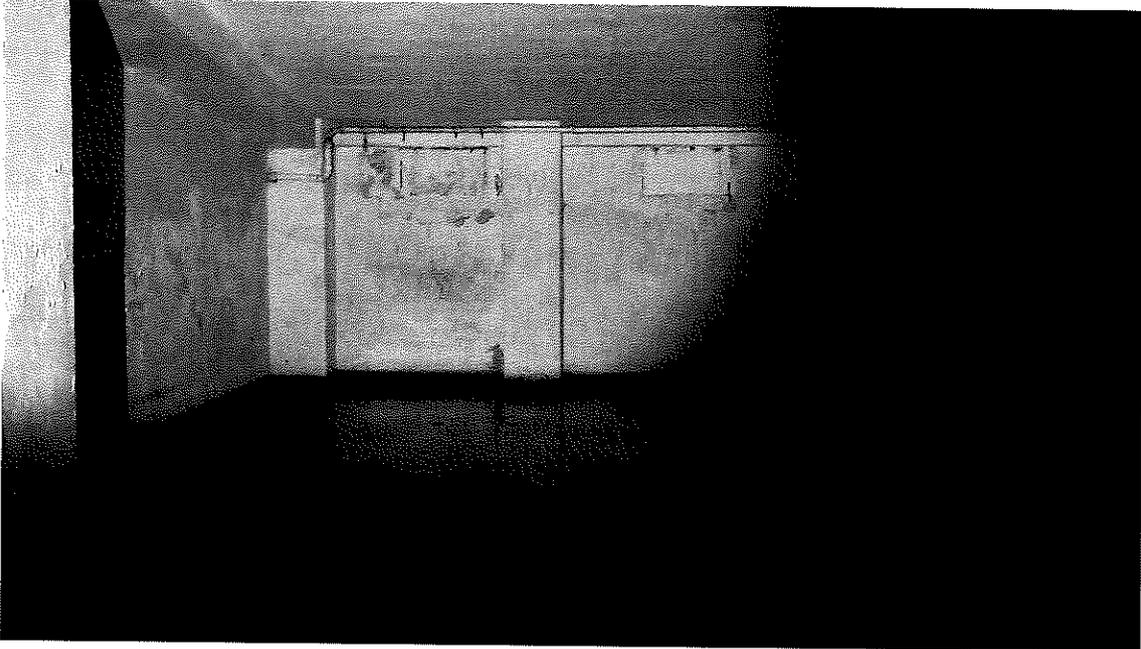
*Accesso da vico San Matteo al Lavinario n.5*



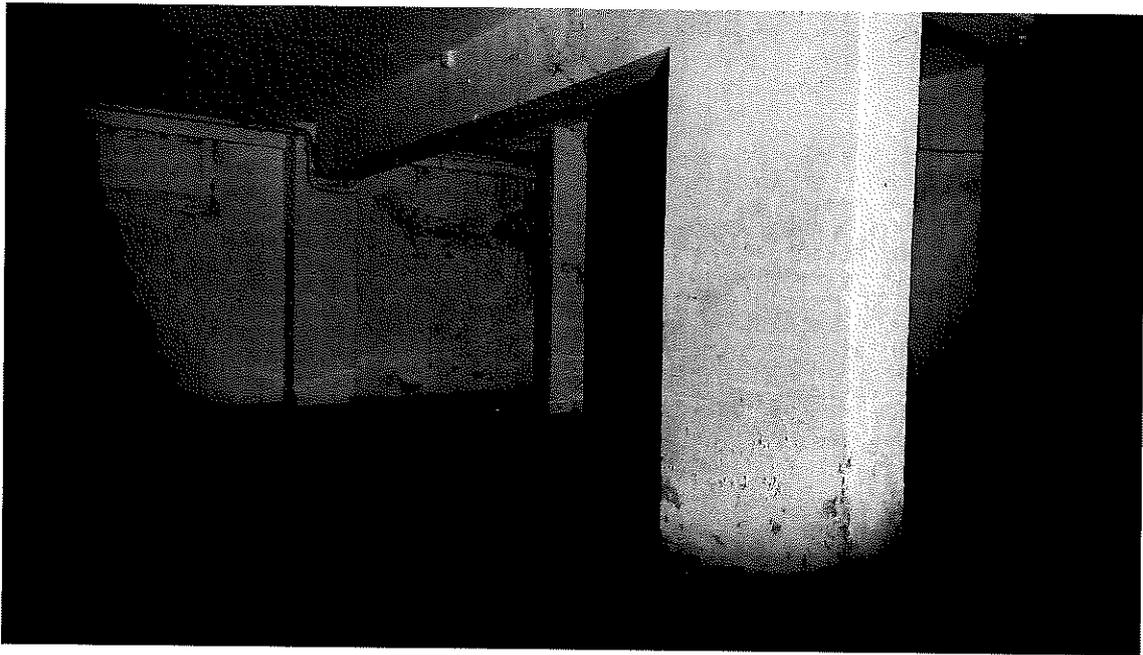
*Rampa di discesa*



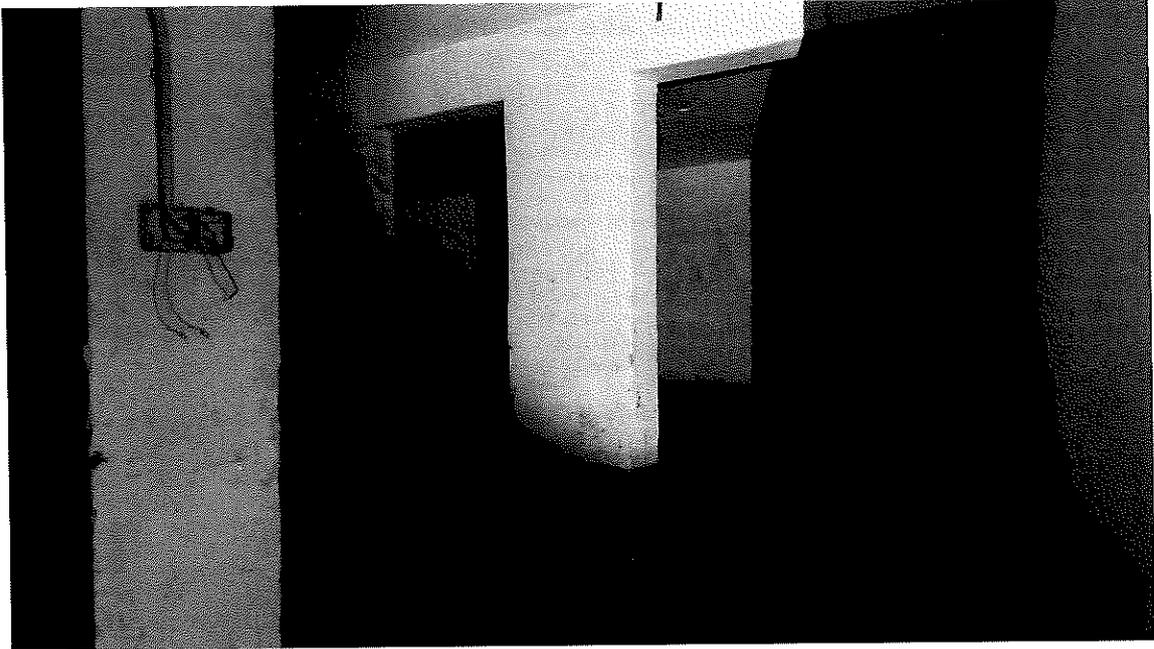
*Accesso al cespite*



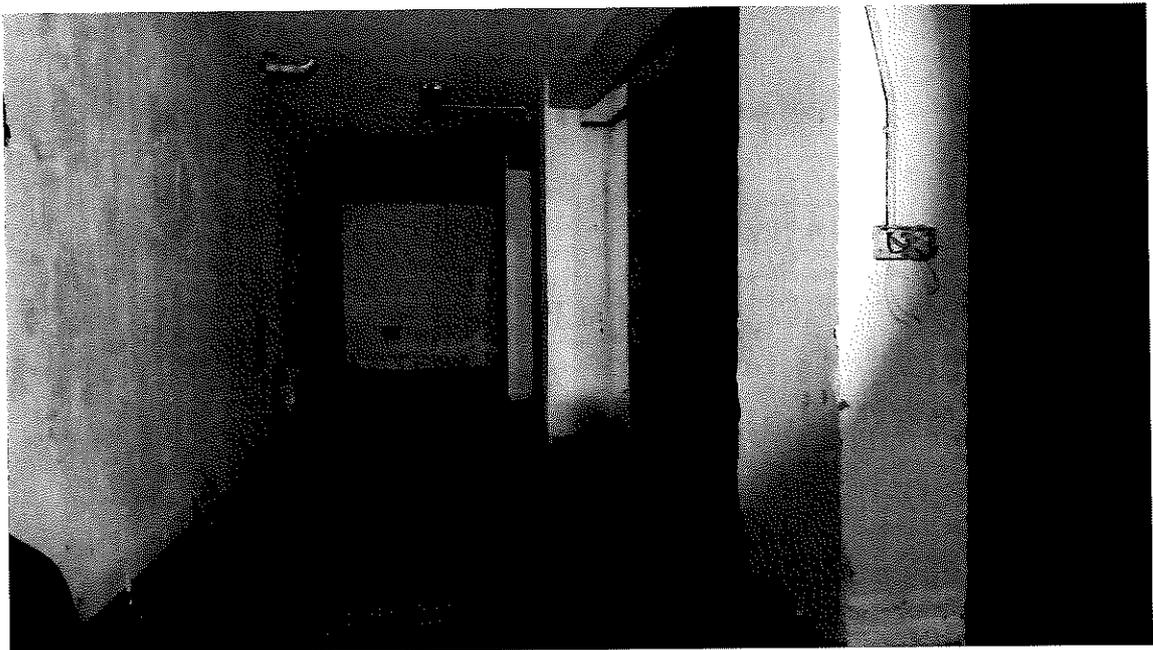
*Ambiente 1*



*Ambiente 1*

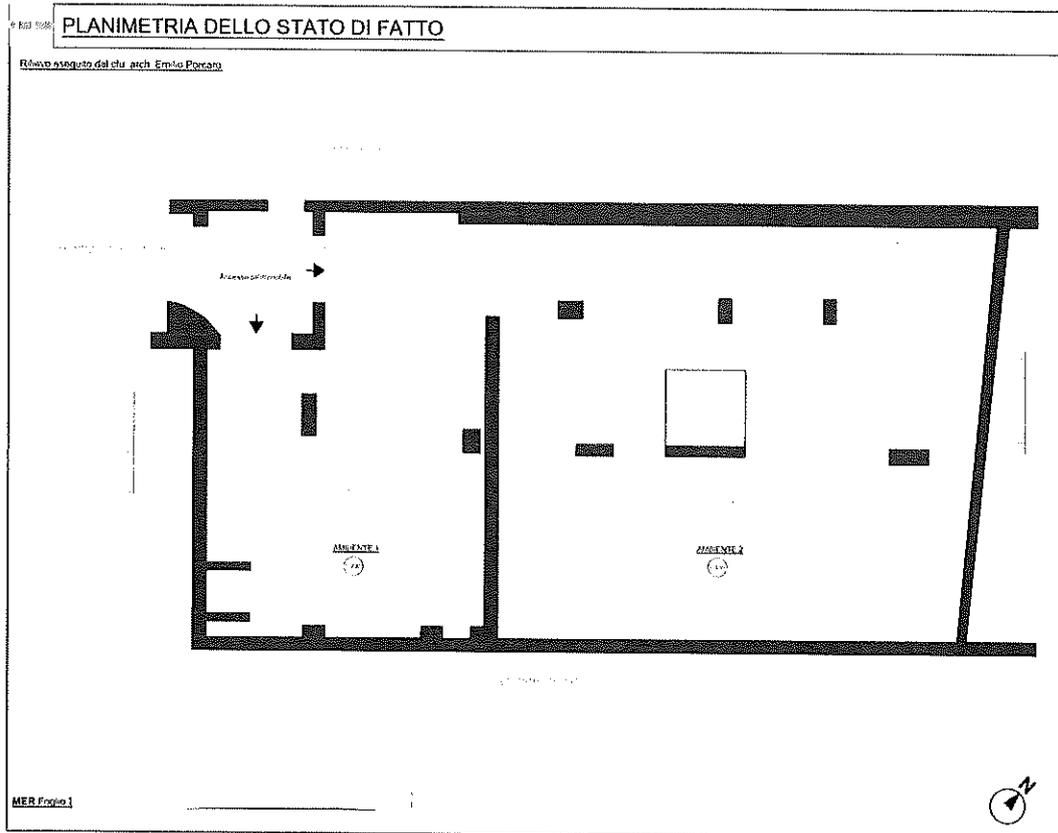


*Ambiente 2*



*Ambiente 2*

Ad integrare il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo eseguito dallo scrivente, in data 14/06/2023, per la verifica della reale consistenza dell'immobile:



*Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente*

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

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

- Sez. MER, foglio particella sub. cat. C/2.
- Sez. MER, foglio particella sub. cat. C/2 (graffato)

Lo scrivente riporta, inoltre, che in fascicolo non era presente la visura storica del cespite che è stata di conseguenza reperita (all.1)

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

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. MER Foglio Particella 1

- > 1. S  
☐ dall'impianto al 15/01/1970 antecedente l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1) 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- > 1. F  
nata a NAPOLI  
☐ dal 15/01/1970 al 24/06/1997  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2) 2. Atto del 15/01/1970 Pubblico ufficiale NOTAIO F.

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. MER Foglio St

- > 1. P  
nata a NAPOLI (NA)  
☐ dal 24/06/1997 al 05/11/1999  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3) 3. VARIAZIONE del 24/06/1997 in atti dal 27/06/1997 ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 8522.1/1997)
- > 1. F  
(C) - ...  
Sede in NAPOLI (NA)  
☐ dal 05/11/1999 al 26/10/2000  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4) 4. Atto del 05/11/1999 Pubblico ufficiale l NAPOLI (NA) COMPRAVENDITA VALUTATA 25/11/1999 - COMPRAVENDITA VALUTATA Pratica l
- > 1. F  
(C) - ...  
Sede in NAPOLI (NA)  
☐ dal 26/10/2000 al 20/12/2019  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 5) 5. VERBALE del ... redatto in data ...
- > 1. F  
Sede in NAPOLI (NA)  
☐ dal 20/12/2019  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6) 6. Atto del 20/12/2019 Pubblico ufficiale \ C ... F ... COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 09/...

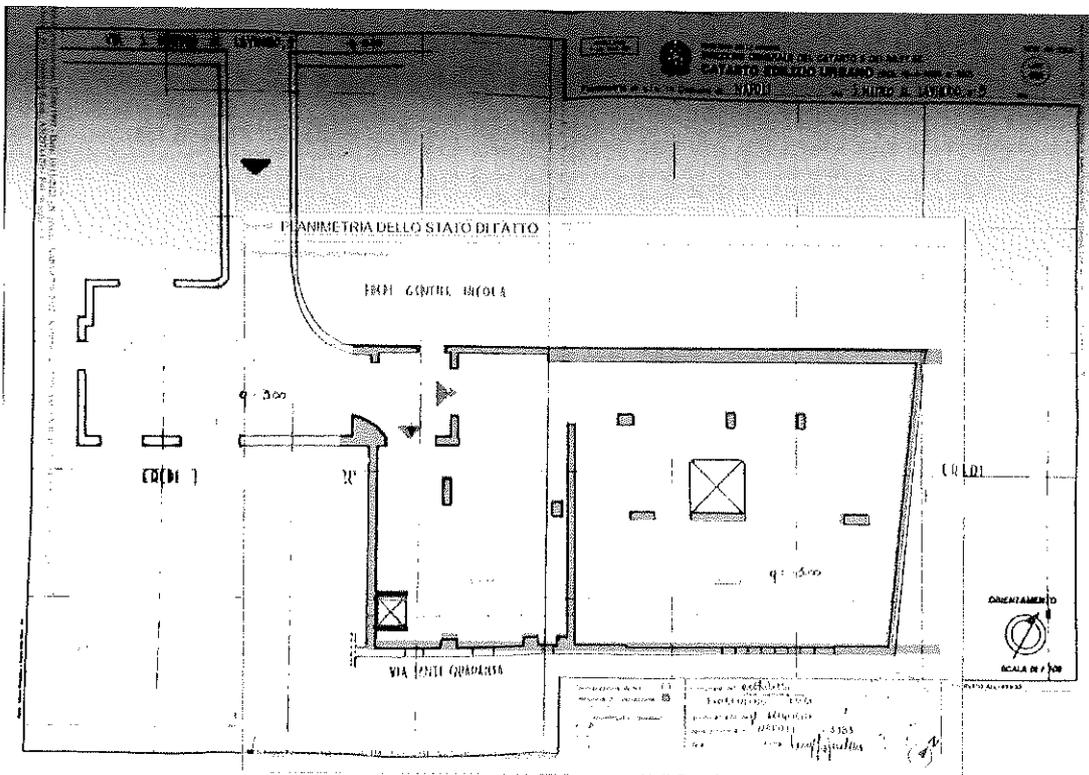
Lo scrivente può affermare che sussiste esatta corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla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

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

- Sez. MER, foglio particella sub. , cat. C/2.
- Sez. MER, foglio particella sub. , cat. C/2 (graffato)

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

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



Sovrapposizione con planimetria catastale (all.26)

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

**Lotto Unico** : piena ed intera proprietà di appartamento, ubicato vico San Matteo al Lavinaio n.5 (catastralmente via San Matteo), piano S1, in Napoli, al quale si accede da rampa discendente posta in vico San Matteo al Lavinaio; si identifica catastralmente

Comune di Napoli

- Sez. MER, foglio particella sub. cat. C/2.
- Sez. MER, foglio particella sub. cat. C/2 (graffato)

confina a nord con altra unità immobiliare di altro fabbricato, a sud con via Santi Quaranta, ad est con altra unità immobiliare di altro fabbricato ed ad ovest con area di manovra interna; lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Risulta esservi Concessione Edilizia n.503/54 richiesta con Pratica Edilizia n.507/52 e Pratica di Abitabilità n.5/56, così come riscontro ottenuto presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli con rilascio di certificazione; non risultano presenze di Istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, così come verificato presso gli Uffici dell'Antiabusivismo del Comune di Napoli con rilascio di certificazione.

Ricade in zona A della Variante al PRG del Comune di Napoli.

Prezzo Base Lotto Unico euro: **120.776,00**

(centoventimilasettecentosettantasei/00).

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

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

1) da I .....  
..... (precedentemente con il nominativo .....  
..... con sede in Napoli P.iva .....  
con atto di compravendita rogato da notaio I .....  
del 05/11/1999, avente repertorio ..... trascritto presso  
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il  
05/12/1999. Lo scrivente ha reperito la  
relativa nota di trascrizione del presente atto

2) dalla società ..... a società eseguita I .....  
con atto di compravendita rogato da notaio .....  
del 20/12/2019, avente repertorio ..... e trascritto  
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il  
09/01/2020  
Lo scrivente ha reperito l'atto di compravendita con cui la  
società eseguita acquista il cespite.

Si riporta con sezione al NCEU del Comune di Napoli:

- Sez. MER, foglio .., particella .. sub. ...., cat. C/2.
- Sez. MER, foglio .., particella .. sub. .... cat. C/2 (graffato)

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.

Risulta esservi Concessione Edilizia n.503/54 richiesta con Pratica Edilizia n.507/52, come da certificazione ottenuta a seguito di richiesta agli Uffici Tecnici del Comune di Napoli.

In presenza di tale licenza l'interno complesso residenziale e di conseguenza il fabbricato in cui risiede l'immobile in esame può essere considerato legittimo dal punto di vista normativo..

Lo scrivente può, quindi, accertare che in presenza di licenza edilizia il cespite è da considerarsi regolare anche 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' presente dichiarazione di Agibilità come da ricerca effettuata presso gli Uffici dell'Edilizia Privata avente estremi n.5/1956.

Non risulta presenza di Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria così come richiesto presso gli Uffici Condono e Antiabusivismo del Comune di Napoli (all.7).

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

Dall'accesso eseguito in data 14/06/2023, si è constatato che l'immobile è libero da qualsiasi stato di occupazione. Tanto si riporta per quanto necessario.

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

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

In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che, a seguito di ricerca da parte dello scrivente si è potuto verificare che l'amministratore del condominio posto superiormente al cespite oggetto di pignoramento è l'avv. -

(amministratore del condominio avente accesso da via Santi Quaranta n.4 sotto cui è sito il cespite oggetto del pignoramento)

A seguito di richiesta da parte dello scrivente, al fine di ottenere informazioni utili alla procedura, all'avvocato Iervolino non si aveva nessun riscontro.

Il fabbricato non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza di Napoli , ma sono vigenti le disposizioni del Piano Regolatore di Napoli in merito all'art.58.

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

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

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

Si può dichiarare che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore della società esecutata, come già evidenziato nei quesiti precedenti (all.4).

**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 o di eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, si riporta che non vi è stato alcun riscontro in merito.

**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 locale deposito:**

- Sez. MER, foglio , particella , sub. , cat. C/2.
- Sez. MER, foglio , particella , sub. , cat. C/2 (graffato)

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

- 1) Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia II Semestre 2020 che, per la tipologia depositi ricadenti nel Comune di Napoli, di zona Municipalità 2 Pendino, su via del Lavinaio, attribuisce un V.M.U. pari a 1.000,00 €/mq
- 2) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2022 I semestre che nel Comune di Napoli per zona Pendino attribuisce un valore di mercato, per depositi, oscillante tra un minimo di 480,00 €/mq ad un massimo di 2.970,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore minimo pari a 480,00 €/mq.

3) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona via del Lavinaio attribuisce un valore di mercato per depositi con valore minimo pari a 329,00 €/mq.

4) Tra gli immobili attualmente in vendita simili al cespite in oggetto, lo scrivente ha selezionato un magazzino ubicato in via Zite al Lavinaio che riporta un'offerta di euro 55.000,00 per una superficie di mq 65 (<http://www.immobiliare.it/>), valutabile per un prezzo di 846,00 €/mq, che sarà utilizzato come ultimo parametro di riferimento.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 663,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.000,00+480,00+329,00+846,00 / 4 = 663,00 \text{ €/mq})$$

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		
Vie isolate	0,9	0,9	596,00
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
Libera da affitto	1	1	663,00
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9		
<b>EDIFICI CON ASCENSORE</b>			
Piano terra	0,85	0,85	563,00
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
<b>SERVIZI DELL'APPARTAMENTO</b>			
Privo di servizi	0,7	0,7	464,00
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		
Senza riscaldamento	0,9	0,9	596,00
<b>SOLAI</b>			

In latero-cemento o in ferro	1	1	663,00
In legno	0,9		
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguito	1,1		
Sufficiente	1		
Insufficiente	0,95	0,95	629,00
<b>PORTIERATO</b>			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	629,00
<b>MANUTENZIONE CESPITE</b>			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9		
Pessima	0,75	0,75	497,00
<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	596,00
<b>SERVIZI IMMOBILE</b>			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	629,00
<b>ESPOSIZIONE</b>			

Strada interna	0,9	0,9	596,00
Via principale	1		
<b>PANORAMICITA'</b>			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	596,00
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
Razionale	1	1	663,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<b>VALORE FINALE in c.t.</b>	<b>Euro /mq 598,00</b>		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 598,00, 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. : 217 mq

Superficie u.n.c al 10%: 21 mq

217 mq + 21 mq= 238 mq **Superfici Principali**

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

-----

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 238 mq= 238 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 598,00 x 238 cifra che arrotondata è pari a = Euro 142.324,00

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 15% 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 21.348,00 che comporta un valore del cespite di euro 120.976,00 (centoventimilanovecentosettantasei).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso (APE) che comporta un'ulteriore decurtazione di 200,00 euro del valore, che comporta un valore per l'immobile di euro 120.776,00 (centoventimilasettecentosettantasei/00).

Ne consegue un prezzo base d'asta per il lotto unico di euro 120.776,00 (centoventimilasettecentosettantasei/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 stata effettuata visura camerale sulla società  
esecutata.

### CONCLUSIONI LOTTO UNICO

Napoli, sez. urb. MER, foglio      particella      , sub      , cat C/2

Valore di Mercato 142.324,00 euro

Prezzo base d'asta immobile 120.776,00 euro

In fede

*Il CTU Arch. Emilio Porcaro*

