

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Sezione V**  
**G.E. Dott. Gabriele Montefusco**



=

**R.G.N° 243/2023**

***CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO***

**II 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. 13</b>
<b>6. Quesito 4</b> procedere a schema sintetico-descrittivo lotto	<b>pag. 15</b>
<b>7. Quesito 5</b> ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato	<b>pag. 16</b>
<b>8. Quesito 6</b> verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio	<b>pag. 17</b>
<b>9. Quesito 7</b> indicazione stato di possesso attuale dell'immobile	<b>pag. 19</b>
<b>10. Quesito 8</b> vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	<b>pag. 20</b>
<b>11. Quesito 9</b> verifica di bene pignorato su suolo demaniale	<b>pag. 20</b>
<b>12. Quesito 10</b> verifica di pesi od oneri di altro tipo	<b>pag. 21</b>
<b>13. Quesito 11</b> informazioni sulle spese di gestione dell'immobile	<b>pag. 21</b>
<b>14. Quesito 12</b> valutazione del bene	<b>pag. 21</b>
<b>15. Quesito 13</b> valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato	<b>pag. 27</b>
<b>16. Quesito 14</b> certificazione di stato civile	<b>pag. 27</b>
<b>17. Conclusioni</b>	<b>pag. 27</b>

## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 16/06/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Gabriele Montefusco 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. 243/2023 promossa dalla Omissis contro Omissis , unico proprietario, per la stima dell'immobile, oggetto del pignoramento, ubicato in Via Repubbliche Marinare n.495 (catastalmente n.487), piano S1, in Napoli.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dal Omissis con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli nn. 14695/11351 del 18/05/2023.

Il giorno 16/06/2023 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava poi inizio alle operazioni peritali in pari data, preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso all'immobile.

## RISPOSTE AI QUESITI

### **2.ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE EX ART.567 CPC**

In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore procedente optava per il deposito di certificazione notarile sostitutiva come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 243/2023.

Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. 14695/11351, relativa al pignoramento in atto.

Dalla certificazione notarile sostitutiva si evince che l'immobile proviene da atto di compravendita rogato da notaio Alfredo Albore in data 27/12/2007 rep.85177 e trascritto il 28/12/2007 ed è riportato in catasto alla sezione del Comune di Napoli:

- Sez. BAR, foglio 11, particella 278, sub. 96, cat. C/6.

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 (relativi ai precedenti dati prefrazionamento con relativa pratica reperita dallo scrivente presso gli Uffici del Catasto di Napoli ai fini della verifica della regolarità), dell'immobile pignorato presenti nella relazione notarile depositata dal creditore precedente.

Deve ancora evidenziarsi che il creditore precedente non ha depositato certificato di matrimonio o stato libero dell'esecutato il quale è stato reperito dallo scrivente.

Quanto alla verifica tecnica dell'immobile in oggetto lo scrivente, in data 20/07/2023, 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, l'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un diritto reale di piena ed intera proprietà dell'esecutato, in piena corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

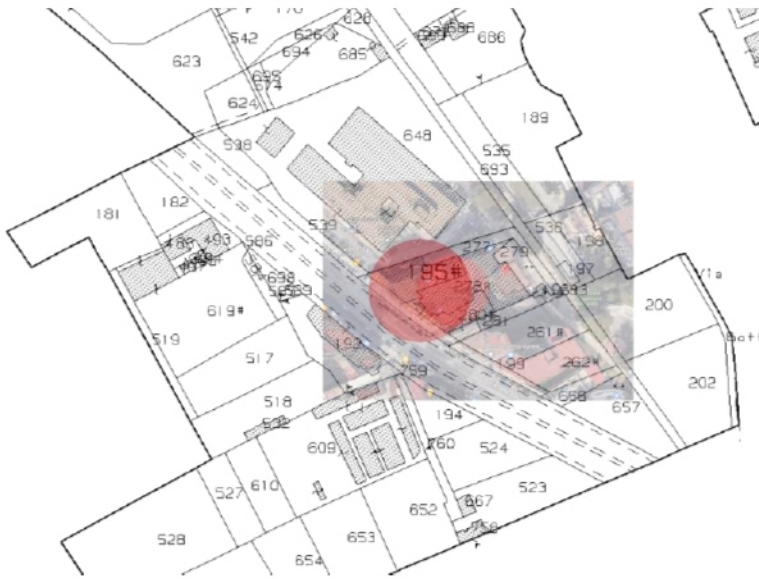
Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato ove l'immobile è collocato, si procede a sovrapposizione di mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps.



Identificazione fabbricato vax



Identificazione tramite foto satellitare



*Sovrapposizione delle due carte*

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

- [Sez. BAR, foglio 11, particella 278, sub. 96, cat. C/6.](#)

quale lotto unico.



Visione assonometrica dello stabile

Si riporta che il cespite oggetto del pignoramento confina a nord con cortile interno del fabbricato, a sud con altre unità immobiliari, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

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



Vax

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

L'immobile è ubicato nella città di Napoli, al civico 495 di via delle Repubbliche Marinare, piano S1, in edificio con sistema edilizio "a blocco" di collegamento dei piani superiori con accesso al cespite da via delle Repubbliche Marinare tramite rampa carrabile che circonda il fabbricato e da accesso alle varie unità immobiliari poste al piano seminterrato.

**Il cespite**, con dati catastali:



- Sez. BAR, foglio 11, particella 278, sub. 96, cat. C/6.

è ubicato al piano seminterrato, di una unità edilizia di recente formazione, costituita da 6 livelli fuori terra di tipologia di edificio a “blocco”.

Il cespite, oggetto di pignoramento, confina a nord con cortile interno del fabbricato, a sud con altre unità immobiliari, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

L'ingresso è scendendo rampa carrabile che circonda il fabbricato che conduce ad area comune da cui sulla sinistra, rispetto alla discesa, vi è accesso al cespite oggetto di pignoramento tramite porta a saracinesca posta sul fondo:

**Ambiente 1:** di 170 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,80m. L'ambiente si presenta in medie condizioni di manutenzione, con presenza di più fenomeni di degrado dovute all'usura con presenza in alcuni punti di pavimentazione rialzata e sostituita con rappezzi nel tempo. Presenta areazione naturale data da finestre posizionate all'interno dell'ambiente;

**Bagno 1:** di 2 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,40m. L'ambiente si presenta in medie condizioni di manutenzione. Non presenta areazione naturale.

In totale il cespite consta di 1 ambiente unico e di un servizio, una superficie utile netta calpestabile di 172 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.



*Rampa carrabile di discesa da via Delle Repubbliche Marinare*



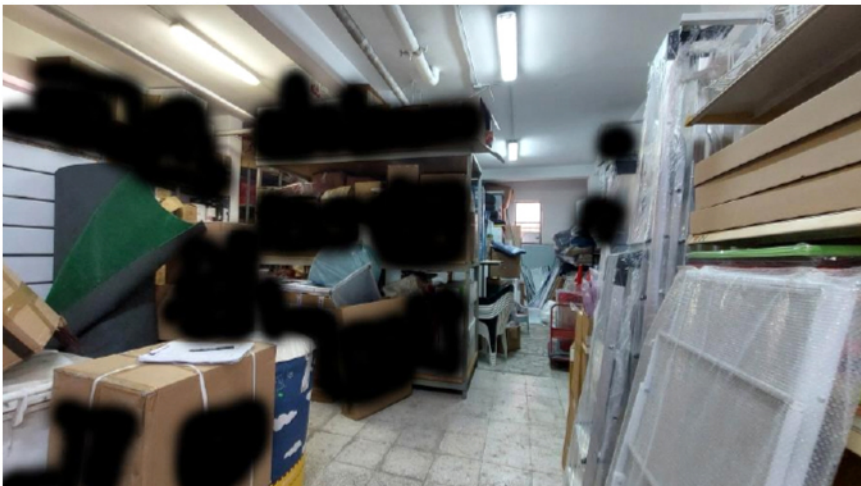
*Accesso al cespite*



*Ambiente 1*



*Ambiente 1*



*Ambiente 1*



**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. BAR, foglio 11, particella 278, sub. 96, cat. C/6.**

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

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

> **Indirizzo**

<b>↳ dall'impianto al 29/05/1995</b> <b>Immobile predecessore</b> Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. BAR Foglio 11 Particella 278 Subalterno 88 VIA DELLE REPUBBLICHE MARINARE n. 481 Piano S1 Partita: 205148	Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>↳ dal 29/05/1995 al 29/05/1995</b> <b>Immobile predecessore</b> Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. BAR Foglio 11 Particella 278 Subalterno 102 VIA DELLE REPUBBLICHE MARINARE n. 497 Piano S/1 Partita: 205148	VARIAZIONE del 29/05/1995 in atti dal 26/06/1995 FRAZIONAMENTO DA C/2 A C/1 (n. 9639.1/1995)
<b>↳ dal 29/05/1995 al 29/11/2007</b> <b>Immobile predecessore</b> Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. BAR Foglio 11 Particella 278 Subalterno 102 VIA REPUBBLICHE MARINARE n. 497 Piano S/1 Partita: 205148	VARIAZIONE del 29/05/1995 in atti dal 01/04/1998 CLASSAMENTO P.F. 1998 (n. 9639.2/1995)
<b>↳ dal 29/11/2007</b> <b>Immobile attuale</b> Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. BAR Foglio 11 Particella 278 Subalterno 96 VIA REPUBBLICHE MARINARE n. 497 Piano S1	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 29/11/2007 Pratica n. NA0933295 in atti dal 29/11/2007 C/2-C/6 (n. 54623.1/2007)

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. BAR Foglio 11 Particella 278 Sub. 88

> 1. Omissis 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 29/05/1995  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. BAR Foglio 11 Particella 278 Sub. 102

> 1. Omissis 2. VARIAZIONE del 29/05/1995 in atti dal 26/06/1995 FRAZIONAMENTO DA C/2 A C/1 (n. 9639.1/1995)

📅 dal 29/05/1995 al 29/11/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. BAR Foglio 11 Particella 278 Sub. 96

> 1. Omissis 3. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 29/11/2007 Pratica n. NA0933295 in atti dal 29/11/2007 C/2-C/6 (n. 54623.1/2007)

📅 dal 29/11/2007 al 27/12/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

> 1. Omissis 4. Atto del 27/12/2007 Pubblico ufficiale ALBORE ALFREDO Sede FORIO (NA) Repertorio n. 85177 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25789.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 31/12/2007

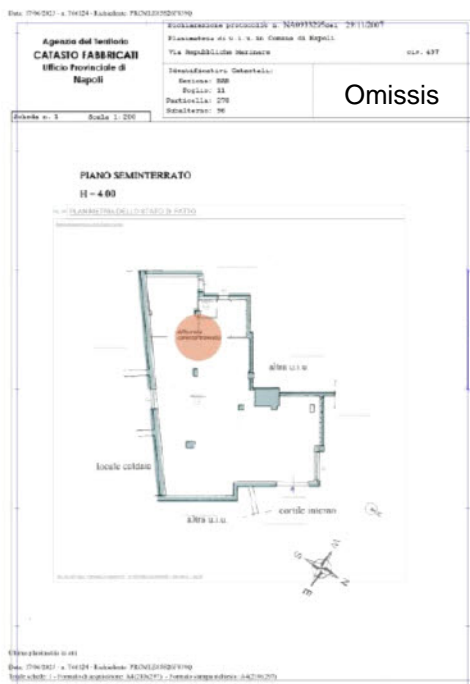
Lo scrivente può affermare che sussiste esatta corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla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

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

- **Sez. BAR, foglio 11, particella 278, sub. 96, cat. C/6.**

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:



Le difformità riscontrate relative a:

- Carenza tramezzature rispetto a planimetria catasto

Sarà analizzata nei quesiti successivi.

Va anche a segnalarsi che per quanto concerne il frazionamento avente protocollo 9639 del 1995 lo scrivente ha potuto reperire la pratica di frazionamento presentata presso il Catasto di Napoli facente capo all'Agenzia delle Entrate di detto Comune, ma, si rende noto, che per quanto concerne atti amministrativi presentati presso gli Uffici Tecnici del Comune di Napoli, per il detto frazionamento, non si è ottenuto riscontro da parte dell'ente preposto ovvero l'ufficio dell'Edilizia Privata.

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

**Lotto Unico** : piena ed intera proprietà di autorimessa [categoria catastale C/6 senza fini di lucro], ubicato in via delle Repubbliche Marinare n.495 (catastalmente 497) piano S1, in Napoli, al quale si accede da rampa discendente che circonda ad anello il fabbricato residenziale

Comune di Napoli

- Sez. BAR, foglio 11, particella 278, sub. 96, cat. C/6.

confina a nord con cortile interno del fabbricato, a sud con altre unità immobiliari, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Risulta esservi Concessione Edilizia n.163/64 richiesta con Pratica Edilizia n.898/62, così come riscontro ottenuto dagli gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli con rilascio di certificazione; non risulta riscontro per quanto concerne presenza di DIA/SCIA/CIL, per come richiesto agli Uffici preposti e per come già scritto rispetto al frazionamento avente protocollo 9639 del 1995 lo scrivente ha potuto reperire la pratica di frazionamento presentata presso il Catasto di Napoli facente capo all'Agenzia delle Entrate di detto Comune, ma, si rende noto, che per quanto concerne atti amministrativi presentati presso gli Uffici Tecnici del Comune di Napoli, per il detto frazionamento, non si è ottenuto riscontro da parte dell'ente preposto ovvero l'ufficio dell'Edilizia Privata; 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 B della Variante al PRG del Comune di Napoli.

Prezzo Base Lotto Unico euro: **152.000,00**

(centocinquantaduemila/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 Omissis

all'esecutato Omissis con atto di compravendita rogato da notaio Alfredo Albore del 27/12/2007, avente repertorio 85177/33944 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 28/12/2007 n.n. 23777/14485.

Lo scrivente ha reperito l'atto di compravendita con cui l'esecutato acquista il cespite ed ha anche acquisito trascrizione dell'atto ultraventennale citato nella relazione notarile.

Si riporta con sezione al NCEU del Comune di Napoli:

- Sez. BAR, foglio 11, particella 278, sub. 96, cat. C/6.

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. 163/64 richiesta con Pratica Edilizia n.898/62, 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”*.

Inoltre l'ufficio Tecnico informa che:

Ad ogni buon fine, questo servizio ha comunque provveduto a verificare tramite lo schedario che i dati forniti corrispondono ai dati indicati dal richiedente.

Pertanto pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame.

Non vi è riscontro in merito alla presenza di dichiarazione di Agibilità come da ricerca effettuata presso gli Uffici dell'Edilizia Privata e non vi è riscontro in merito alla presenza di DIA/SCIA/CIL e per come già scritto rispetto al frazionamento avente protocollo 9639 del 1995 lo scrivente ha potuto reperire la pratica di frazionamento presentata presso il Catasto di Napoli facente capo

all'Agenzia delle Entrate di detto Comune, ma, si rende noto, che per quanto concerne atti amministrativi presentati presso gli Uffici Tecnici del Comune di Napoli, per il detto frazionamento, non si è ottenuto riscontro da parte dell'ente preposto ovvero l'ufficio dell'Edilizia Privata.

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

Come indicato nel Quesito 3 vi è irregolarità, invece, per quanto concerne la carenza di tramezzi presenti in planimetria catastale:

- 1) Per quanto concerne la mancanza dei tramezzi che vanno così creando gli ambienti dell'attuale distribuzione interna del bene oggetto di procedura, si afferma che tali difformità non hanno ottenuto riscontro delle dovute richieste autorizzative, tramite ricerca dello scrivente presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli. Per tanto tale abuso potrà essere superato tramite richiesta di CILA in sanatoria, da D.L. 133/2014 con relativa conversione di Legge 164/2014, presso gli uffici competenti del Comune, con i relativi costi di sanzione e costi di competenza, e presentazione successiva di richiesta di pratica DOCFA di variazione di planimetria catastale esistente presso l'Agenzia del Territorio, con i relativi costi che, oltre il costo della pratica, sono variabili da professionista a professionista, Tanto si evidenzia per quanto necessario.

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

Dall'accesso eseguito in data 20/07/2023, si è constatato che l'immobile è occupato, così come descritto all'interno del verbale redatto dal custode giudiziario, verificando, con anche ricerche effettuate dallo scrivente, che l'occupazione è priva di contratti registrati.

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 189 mq (s.u.n.+s.o.).

Da ciò è possibile calcolare il canone di locazione adottando i valori dati dall' Agenzia delle Entrate di Napoli pari a 3,10 euro al metro quadrato. Moltiplicando quindi:

- 189 mq x 3,10 = 585,00 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:

585,00 euro (canone di locazione) - 20%di 585,00 euro=

585,00 – 117,00 = 468,00 euro al mese quale indennità di occupazione, che vengono arrotondati per difetto a 450,00 euro.

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 è il geometra

A seguito di richiesta via pec, al fine di ottenere informazioni utili alla procedura, non vi è stato riscontro.

Il fabbricato non risulta 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 il bene oggetto del pignoramento non ricade su suolo demaniale, ma ricade all'interno dell'ambito del Consorzio di Bonifica a cui lo scrivente ha inoltrato richiesta al fine di verificare possibile sofferenze non ottenendo alcun riscontro in merito.

**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 dell'esecutato, come già evidenziato nei quesiti precedenti .

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

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie 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 da parte dell'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 e similari alienati recentemente o in corso di trattativa.

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per **autorimessa**:

- [Sez. BAR, foglio 11, particella 278, sub. 96, cat. C/6.](#)

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 Il Semestre 2020 che, per la tipologia autorimesse (box) ricadenti nel Comune di Napoli, di zona Municipalità 6 Barra, su via Repubbliche Marinare, attribuisce un V.M.U. pari a 1.700,00 €/mq
- 2) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2022 Il semestre che nel Comune di Napoli per zona Barra attribuisce un valore di mercato, per box, oscillante tra un minimo di 780,00 €/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 990,00 €/mq.

- 3) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Barra via Repubbliche Marinare attribuisce un valore di mercato per box auto/autorimesse con valore medio pari a 1.011,00 €/mq.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **1.067,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.200,00+990,00+1.011,00 / 3 = 1.067,00 \text{ €/mq})$$

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>			
<b>Vie principali</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.067,00</b>
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9		
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
Libera da affitto	1		
<b>Occupata</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>800,00</b>
Attuali proprietari	0,9		
<b>EDIFICI CON ASCENSORE</b>			
<b>Piano seminterrato</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>800,00</b>
Piano terra	0,85		
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		
<b>Servizi semplici</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.067,00</b>
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>960,00</b>
<b>SOLAI</b>			
<b>In latero-cemento o in ferro</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.067,00</b>
In legno	0,9		
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguate	1,1		
<b>Sufficiente</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.067,00</b>
Insufficiente	0,95		
<b>PORTIERATO</b>			
Con custode	1		
<b>Senza custode</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.013,00</b>
<b>MANUTENZIONE CESPITE</b>			
Ottima	1,1		
Buona	1		
<b>Media</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>960,00</b>
Pessima	0,75		
<b>SERVIZI IMMOBILE</b>			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
<b>Senza</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.013,00</b>
<b>ESPOSIZIONE</b>			
<b>Strada interna</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>960,00</b>
Via principale	1		

<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>960,00</b>
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
<b>Razionale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.067,00</b>
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>		<u>Euro /mq</u>	<u>914,00</u>

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a **€/mq 914,00**, 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. : 172 mq

Superficie u.n.c al 10%: 17 mq

172 mq + 17 mq= 189 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**: 189 mq= 189 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 914,00 x 189 cifra che arrotondata è pari a = Euro 172.746,00

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 17.274,00 che comporta un valore del cespite di euro 155.472,00

(centocinquantacinquemilaquattrocentosettantadue).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso (APE+CILA IN SANATORIA) che comporta un'ulteriore decurtazione di 3.000,00 euro del valore, che comporta un valore per l'immobile di euro 152.472,00 (centocinquantaduemilaquattrocentosettantadue/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico con calcolo di arrotondamento di euro **152.000,00** (centocinquantaduemila/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'esecutato oltre al certificato di residenza.

**CONCLUSIONI LOTTO UNICO**

**Napoli, sez. urb. BAR, foglio 11, particella 278, sub 96, cat C/6**

**Valore di Mercato 172.746,00 euro**

**Prezzo base d'asta immobile 152.000.00 euro**

In fede

*Il CTU Arch. Emilio Porcaro*

