

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione III
G.E. Dott. Alessandro Auletta



R.G.N° 92/2023

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

II CTU

Arch. Emilio Porcaro

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.** Quesito 12 valutazione del bene
- 15.** Quesito 13 valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato
- 16.** Quesito 14 certificazione di stato civile
- 17.** Conclusioni

1. PREMESSA

Con ordinanza del 30/01/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandro Auletta 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. 92/2023 promossa dalla [Grogu Spv Srl](#) contro la sig.ra [REDACTED], proprietaria del bene oggetto di pignoramento avente dati catastali :

- [Comune di Frattamaggiore –foglio 2-p.IIa 1744-sub.2-a/2;](#)

Ubicato in via IV Traversa F. d'Ambrosio n. 43, in Frattamaggiore.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla [Grogu Spv Srl](#) con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 nn. 17162/12833 del 03/04/2023.

Il giorno 31 gennaio 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. 92/2023.

Lo scrivente riporta che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. 17162/12833 del 03/04/2023 relativa al procedimento di pignoramento in atto.

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

- atto di acquisto del 23/02/2018 rogato da notaio [REDACTED] e trascritto il 02/03/2018 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli2.

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

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

Si riporta che la visura storica dell'immobile riporta gli stessi dati catastali attuali ed indicazione dei dati storici da cui deriva, 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. 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 procedente e da quella acquisita dallo scrivente, l'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un diritto reale di piena ed intera proprietà dell'esecutata, così come indicato nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione del cespite 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 il cespite è posto.

Si procede identificando il cespite 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 il cespite si identifica:

Comune di Frattamaggiore –foglio 2-p.IIa 1744-sub.2-a/2



Identificazione Vax



Identificazione tramite foto satellitare



Sovrapposizione delle due carte

Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possa considerare il cespite oggetto del pignoramento un **lotto unico** :

[Comune di Frattamaggiore –foglio 2-p.Ila 1744-sub.2-a/2](#)

Confina a nord con via Giuseppe Parini, a sud con androne, ad est con altro fabbricato ed ad ovest con IV Traversa d'Ambrosio.

QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

L'immobile del **lotto unico** è ubicato nella città di Frattamaggiore, provincia di Napoli.

E' posto in via IV Traversa F. d'Ambrosio n. 43 ed è ubicato al piano terra di una unità edilizia di espansione recente costituita da due livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "corte".

Confina a nord con via Giuseppe Parini, a sud con androne, ad est con altro fabbricato ed ad ovest con IV Traversa d'Ambrosio.

Si rappresenta, sin d'ora, che al momento dell'accesso si è evinto che il cespite è stato suddiviso fisicamente in due unità con la realizzazione di un tramezzo realizzato all'interno del corridoio.

Analisi urbanistica di tanto sarà effettuata nei quesiti successivi.

Ambiente 1 di 23 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,23 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione soggiorno-cucina. Presenta areazione naturale data da due finestre di dimensione 1,60x1,74 h;

Ambiente 2 di 15 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,23 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni ed è attualmente adibito con funzione camera da letto. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,60x1,74 h;

Ambiente 3 di 20 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,23 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni con presenza di muffe a soffitto (probabilmente per mancata manutenzione del livello superiore) ed è attualmente adibito con funzione camera da letto.

Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,60x1,74 h;

Bagno di 6 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,21 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni con presenza di areazione naturale data da finestra di dimensione 0,65x1,24 h;

Ambiente 4 di 15 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,23 m ed è attualmente adibito con funzione soggiorno-cucina. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,60x1,74 h;

Ambiente 5 di 15 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,23 m ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,60x1,74 h;

Bagno 2 di 3 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,11 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni con presenza di areazione naturale data da finestra di dimensione 0,75x0,85 h;

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

Si evidenzia presenza di impianto di riscaldamento.

In totale l'appartamento consta di 5 vani più doppio servizio, per superficie utile netta calpestabile di 115 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.



Fabbricato



Ingresso cespite (due porte)



Ambiente 1



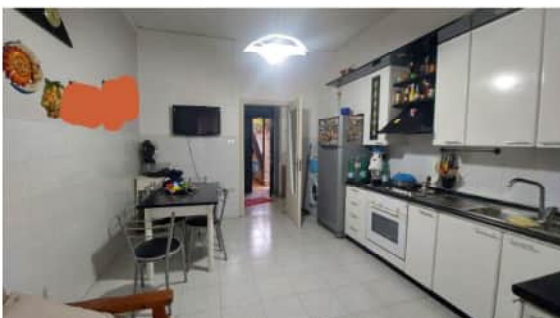
Ambiente 2



Ambiente 3



Bagno



Ambiente 4



Ambiente 5



Bagno 2

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



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

Il sottoscritto precisa di aver acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Sister, la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento:

Comune di Frattamaggiore –foglio 2-p.IIa 1744-sub.2-a/2

Mappale: foglio 2 – p.IIa 1744

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 del Lotto Unico riguardante il cespite:

Comune di Frattamaggiore –foglio 2-p.IIa 1744-sub.2-a/2

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

> **Dati di classamento**

☐ dal 11/03/1986 al 11/03/1986 antecedente l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di FRATTAMAGGIORE (D789) (NA)

Foglio 2 Particella 1744 Subalterno 2

Partita: 4814

☐ dal 11/03/1986 al 01/01/1992

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/03/1986 in atti dal 17/05/1991 (n. P791/1986)

Immobile attuale

Comune di FRATTAMAGGIORE (D789) (NA)

Foglio 2 Particella 1744 Subalterno 2

Rendita: Lire 2.288

Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 6,5 vani

Partita: 4814

Busta mod.58: 489

☐ dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di FRATTAMAGGIORE (D789) (NA)

Foglio 2 Particella 1744 Subalterno 2

Rendita: Euro 419,62

Rendita: Lire 812.500

Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 6,5 vani

Partita: 4814

Busta mod.58: 489

> **Dati di superficie**

☑ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di FRATTAMAGGIORE (D789) (NA)

Foglio 2 Particella 1744 Subalterno 2

Totale: 148 m²

Totale escluse aree scoperte : 144 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
11/03/1986, prot. n. P791

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FRATTAMAGGIORE (D789)(NA) Foglio 2 Particella 1744 Sub. 2

- > 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nata a FRATTAMAGGIORE (NA) il [REDACTED]
☑ dall'impianto al 17/10/2002
Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- > 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nata a FRATTAMAGGIORE (NA) il [REDACTED]
☑ dal 17/10/2002 al 24/05/2004
Diritto di Proprietà per 1/9 (deriva dall'atto 2)
- > 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nata a FRATTAMAGGIORE (NA) il [REDACTED]
☑ dal 17/10/2002 al 24/05/2004
Diritto di Proprietà per 1/9 (deriva dall'atto 2)
- > 3. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nata a FRATTAMAGGIORE (NA) il [REDACTED]
☑ dal 17/10/2002 al 24/05/2004
Diritto di Proprietà per 1/9 (deriva dall'atto 2)
- > 4. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a FRATTAMAGGIORE (NA) il [REDACTED]
☑ dal 17/10/2002 al 24/05/2004
Diritto di Proprietà per 1/9 (deriva dall'atto 2)
- > 5. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nata a FRATTAMAGGIORE (NA) il [REDACTED]
☑ dal 17/10/2002 al 24/05/2004
Diritto di Proprietà per 1/9 (deriva dall'atto 2)
- > 6. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a FRATTAMAGGIORE (NA) il [REDACTED]
☑ dal 17/10/2002 al 24/05/2004
Diritto di Proprietà per 1/9 (deriva dall'atto 2)
- > 7. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a FRATTAMAGGIORE (NA) il [REDACTED]
☑ dal 17/10/2002 al 24/05/2004
Diritto di Proprietà per 1/9 (deriva dall'atto 2)
- > 8. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a FRATTAMAGGIORE (NA) il [REDACTED]
☑ dal 17/10/2002 al 24/05/2004
Diritto di Proprietà per 1/9 (deriva dall'atto 2)
- > 9. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a FRATTAMAGGIORE (NA) il [REDACTED]
☑ dal 17/10/2002 al 24/05/2004
Diritto di Proprietà per 1/9 (deriva dall'atto 2)
- > 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nata a FRATTAMAGGIORE (NA) il [REDACTED]
☑ dal 24/05/2004 al 17/02/2011
Diritto di Proprietà per 9/18 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 3)
- > 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a ERCOLANO (NA) il [REDACTED]
☑ dal 24/05/2004 al 17/02/2011
Diritto di Proprietà per 9/18 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 3)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/10/2002 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volumi n. 1785 registrato in data 16/04/2003 - SUCCESSIONE Voltura n. [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal 16/05/2003

3. Atto del 24/05/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED] - Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 24.05.2004

- > 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a FRATTAMAGGIORE (NA) [REDACTED] dal 17/02/2011 al 23/02/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 4)
- > 2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a FRATTAMAGGIORE (NA) [REDACTED] dal 17/02/2011 al 23/02/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 4)
- > 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a NAPOLI (NA) [REDACTED] dal 23/02/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)
4. Atto del 17/02/2011 Pubblico ufficiale DI [REDACTED] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 21/02/2011
5. Atto del 23/02/2018 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede GRUMO NEVANO (NA) Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/03/2018

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 attuale e lo stato di fatto del cespite e che a seguito di acquisizione dei grafici di licenza edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore, si riscontra conformità, quasi del tutto, tra il rilievo metrico effettuato ed il grafico presente presso gli uffici tecnici del Comune. Da ciò ne può derivare che, probabilmente, non è stato riportato conformemente quanto presentato in licenza edilizia e rilevato anche dallo scrivente, rispetto a quanto poi depositato catastalmente (a cui necessiterebbe aggiornamento a questo punto solo catastale).

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

Rappresentando che la difformità maggiore è la presenza di tramezzo che divide la proprietà unica in due unità distinte, cosa non presente in alcuna comunicazione amministrativa.



Sovrapposizione con planimetria catastale

- 1 - tramezzo realizzato in divisione non presente in planimetria catastale
- 2 - riduzione muratura
- 3 - posizione vano vetrato diverso rispetto a quanto da rilievo effettuato
(da verificare posizione con grafici di licenza edilizia)
- 4- conformazione diversa da quanto in rilievo metrico

Per quanto concerne la sovrapposizione tra i grafici di licenza edilizia e l'attuale stato di fatto lo scrivente sovrapponendo il proprio rilievo al grafico presente presso gli uffici tecnici del Comune di Frattamaggiore può verificare che per quanto concerne i posizionamenti dei vani vetrati gli stessi risulterebbero in linea con quanto rilevato dallo scrivente (con quindi difformità presente in planimetria catastale) ed anche quanto sopra indicato al punto 4 risulterebbe presente nei grafici di licenza (con altra difformità presente solo a livello catastale anche questa da aggiornare)

Sono presenti invece le difformità riscontrate già nella sovrapposizione tra planimetria e rilievo metrico, ovvero:



1 - tramezzo realizzato in divisione non presente in planimetria catastale

2 - riduzione muratura

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.

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

Lotto Unico : piena ed intera proprietà ubicato in via IV Traversa F. d'Ambrosio n. 43 Comune di Frattamaggiore, piano terra dati catastali:

Comune di Frattamaggiore –foglio 2-p.Ila 1744-sub.2-a/2

consta di 5 vani più doppio servizio, per superficie utile netta calpestabile di 115 mq; confina a nord con via Giuseppe Parini, a sud con androne, ad est con altro fabbricato ed ad ovest con IV Traversa d'Ambrosio.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto da rilievo metrico effettuato con presenza di difformità.

Risulta presenza di Licenza Edilizia n.861/1968 rilasciata dal Comune di Frattamaggiore e lo scrivente ha avuto modo di poter verificare anche i grafici di licenza ed ha appurato che:

- 1) La detta licenza riguarda esclusivamente il piano terra (ove è posto il cespite oggetto di procedura);
- 2) Che veniva presentato un primo progetto con cui si richiedeva l'edificazione del piano terra;
- 3) Che all'interno del fascicolo è presente richiesta di variante alla licenza edilizia n.861/68, con grafici che sono conformi all'attuale stato di fatto del cespite (tranne che per le difformità indicate nel Quesito 3);
- 4) Che all'interno del fascicolo vi è anche riportato l'assenso del Comune di Frattamaggiore alla variante della licenza edilizia n.861/1968

Per come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore non risultano istanze di condono o concessioni edilizie in sanatoria per come richiesto dallo scrivente ai nominativi indicati, tanto anche per quanto concerne possibili pratiche DIA/SCIA/CILA.

Prezzo Base Lotto Unico euro: **108.585,00**

(centottomilacinquecentottantacinque/00).

QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Per quanto concerne il cespite del lotto unico:

Comune di Frattamaggiore –foglio 2-p.IIa 1744-sub.2-a/2

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

1) Da [REDACTED] nato a Frattamaggiore il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Frattamaggiore il [REDACTED] i quali vendevano, con atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] del 13/05/1968, rispettivamente mq 264 al catasto terreni foglio 2 particella 88 e mq 111 al catasto terreni foglio 2 particella 6 alla sig.ra [REDACTED] nata a Frattamaggiore il [REDACTED] (la quale edificherà su zona di terreno acquistata, così come anche indicato in tale atto che lo scrivente ha reperito anche per interno, in cui il notaio specifica "...casa di civile abitazioni non di lusso...", a seguito di richiesta di licenza edilizia e rilasciata dal Comune di Frattamaggiore a cui seguirà l'accatastamento di corrispondenza fabbricato/vax attuale); In tale atto risulta esservi presenza di pianta con indicazione della sagoma di terreno acquistata (su cui poi avverrà l'edificazione del fabbricato a seguito di regolare licenza, corrispondente all'attuale area) e risulta indicato anche che :

strada vicinale. L'acquirente ha dovuto lasciare lungo il confine ovest una striscia di terreno della larghezza di ml 5 per la costruzione della strada, già pavimentata dal venditore [REDACTED] per una larghezza di ml 7. Sulla zona trasferita grava servitù di elettrodotto e telefonica.

l'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 3 il 06/06/1968 ai nn. 27953/19914.

Tale atto è stato reperito dallo scrivente per la sua trascrizione.

2) Da [REDACTED] (per avvenuta morte in data [REDACTED] ad [REDACTED] nata a Frattamaggiore il [REDACTED], [REDACTED] nata a Frattamaggiore il [REDACTED], [REDACTED] nata a Frattamaggiore il [REDACTED], [REDACTED] nato a Frattamaggiore il [REDACTED], [REDACTED] nato a Frattamaggiore il [REDACTED], [REDACTED] nato a Frattamaggiore il [REDACTED], [REDACTED] nato a Frattamaggiore il [REDACTED], [REDACTED] nato a Frattamaggiore il [REDACTED], [REDACTED] nato a Frattamaggiore il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Frattamaggiore il [REDACTED], i quali acquisiscono a testa 1/9 di proprietà dell'unità immobiliare:

[Comune di Frattamaggiore –foglio 2-p.IIa 1744-sub.2-a/2](#)

A seguito di denuncia di avente atto amministrativo n.1785/4485 del 16/04/2003 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 07/08/2007 ai nn.58850/29762.

Si segnala anche successiva accettazione tacita di eredità con atto rogato da notaio [REDACTED] del 24/05/2004 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 21/02/2011 ai nn.7157/5125.

Tali atti sono stati reperiti dallo scrivente nelle loro trascrizioni.

3) Dagli eredi [REDACTED] sopra indicati a [REDACTED] nato ad Ercolano il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Frattamaggiore il [REDACTED] (per acquisto fatto in comunione

legale dei beni e quindi con acquisizione di quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno), con atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] del 24/05/2004 repertorio [REDACTED] e trascritto presso la C.R.I. di Napoli 2 il 23/06/2004 ai nn.31160/22353. Tale atto è stato reperito dallo scrivente per la sua trascrizione.

- 4) Da [REDACTED] e [REDACTED] a [REDACTED] nato a Frattamaggiore il [REDACTED] ed [REDACTED] nata a Frattamaggiore il [REDACTED] (per acquisto fatto in comunione legale dei beni e quindi con acquisizione di quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno), con atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] del 17/02/2011 repertorio 37213/6869 e trascritto presso la C.R.I. di Napoli 2 il 21/02/2011 ai nn.7158/5126.

Tale atto è stato reperito dallo scrivente per la sua trascrizione.

- 5) Infine da [REDACTED] ed [REDACTED] all'esecutata con atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] in data 23/02/2018 repertorio 4778/3668 e trascritto presso la C.R.I. di Napoli 2 il 02/03/2018 ai nn.9726/7546.

L'esecutata acquistava il bene con dati catastali:

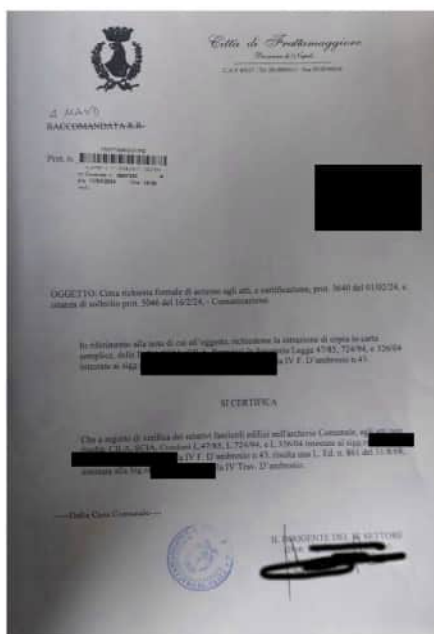
[Comune di Frattamaggiore –foglio 2-p.IIa 1744-sub.2-a/2](#)

Lo scrivente ha reperito tale atto di compravendita.

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.

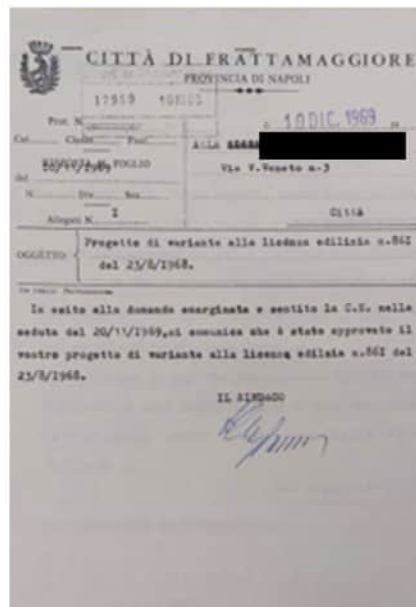
A seguito di accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Frattamaggiore veniva rilasciata la seguente certificazione:



Risulta presenza di Licenza Edilizia n.861/1968 rilasciata dal Comune di Frattamaggiore e lo scrivente ha avuto modo di poter verificare anche i grafici di licenza (non rinvenendo altra documentazione) ed ha appurato che:

- 5) La detta licenza riguarda esclusivamente il piano terra (ove è posto il cespite oggetto di procedura);
- 6) Che veniva presentato un primo progetto con cui si richiedeva l'edificazione del piano terra;

- 7) Che all'interno del fascicolo è presente richiesta di variante alla licenza edilizia n.861/68, con grafici che sono conformi all'attuale stato di fatto del cespite (tranne che per le difformità indicate nel Quesito 3);
- 8) Che all'interno del fascicolo vi è anche riportato l'assenso del Comune di Frattamaggiore alla variante della licenza edilizia n.861/1968



Per come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore non risultano istanze di condono o concessioni edilizie in sanatoria per come richiesto dallo scrivente ai nominativi indicati, tanto anche per quanto concerne possibili pratiche DIA/SCIA/CILA.

Oltre quanto sopra descritto si riporta l'analisi delle difformità riscontrate nel Quesito 3 ovvero:

- 1 - tramezzo realizzato in divisione non presente in planimetria catastale
- 2 - riduzione muratura

Per quanto riguarda il tramezzo che divide l'appartamento in due unità distinte (punto 1), come evinto dalle ricerche, non risulta presenza di atto amministrativo che ne consentirebbe, ove previsto, il frazionamento, allo stesso tempo sarebbe dovuto risultare un frazionamento anche catastale e andrà, quindi, a doversi ripristinare l'integrità del bene oggetto di pignoramento con demolizione del tramezzo che suddivide attualmente la proprietà, con calcolo decurtativo in percentuale a farsi sul valore da calcolare.

Per quanto concerne la riduzione di muratura, anche questo mancante dei dovuti atti amministrativi per come attestato sempre dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, si reputa dover essere effettuato accertamento di conformità al fine di verificare la possibile regolarizzazione (con comunicazione a farsi a tutti gli enti preposti).

Rappresentando che l'accertamento di conformità (con relativa indicazione dell'atto amministrativo possibile), potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda

dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge.

All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare solo una possibile decurtazione percentuale per quanto tutto sopra descritto sul valore da calcolare.

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 "B2" – residenziale— nuovo centro dequalificato del vigente P.R.G.

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

Lo scrivente, a seguito dell'accesso eseguito, ha verificato che il cespite oggetto del pignoramento è suddiviso fisicamente (non catastalmente, né amministrativamente) in due unità.

All'interno del verbale di accesso ai luoghi redatto dal custode giudiziario si riscontra che una parte è occupata da soggetto terzo, il quale ha dichiarato di occupare parte dell'immobile senza alcun contratto di locazione, mentre l'altra parte, come da dichiarazioni

raccolte all'interno del verbale redatto dal custode giudiziario è occupata dall'esecutata stessa.

Lo scrivente ha anche effettuato richiesta di verifica di presenza di contratti di locazione all'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate il quale non ha dato alcun riscontro, trascorsi più di 30 giorni dalla richiesta stessa, tempo amministrativo con cui Pubblici Uffici devono dare riscontro positivo/negativo che sia, alla verifica. Tanto si riporta per quanto necessario.

Nello specifico viene calcolata una superficie commerciale di 82 mq (s.u.n.+s.o.) che corrisponde all'attuale parte occupata dal soggetto terzo.

Da ciò è possibile calcolare il canone di locazione adottando i valori dati da una media aritmetica del valore di locazione, della zona ove è posto il cespite con i valori dell'Agenzia delle Entrate (min: 4,2 euro/mq & max: 6,3 euro/mq) pari a 5,25 euro al metro quadrato, ovvero arrotondato a 5,00 euro . Moltiplicando quindi:

- 82 mq x 5,00 = 410,00 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:

410,00 euro (canone di locazione) - 20%di 410,00 euro=

410,00 – 82,00 = 328,00 euro al mese quale indennità di occupazione.

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

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

Da ispezione ipotecaria risulta quanto a seguire:

Elenco immobili

Comune di FRATTAMAGGIORE (NA) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 01744 Subalterno 0002

1. TRASCRIZIONE del 23/06/2004 - Registro Particolare 22353 Registro Generale 31160
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22805/9237 del 24/05/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 23/06/2004 - Registro Particolare 5538 Registro Generale 31162
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22807/9239 del 24/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1294 del 14/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/02/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 24/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 07/08/2007 - Registro Particolare 29762 Registro Generale 58850
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1785/4485 del 16/04/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 21/02/2011 - Registro Particolare 5125 Registro Generale 7157
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22805/9237 del 24/05/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 21/02/2011 - Registro Particolare 5126 Registro Generale 7158
Pubblico ufficiale DI [REDACTED] Repertorio 37213/6869 del 17/02/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 21/02/2011 - Registro Particolare 1090 Registro Generale 7159
Pubblico ufficiale DI [REDACTED] Repertorio 37214/6870 del 17/02/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 02/03/2018 - Registro Particolare 7546 Registro Generale 9726
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4778/3668 del 23/02/2018
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. TRASCRIZIONE del 03/04/2023 - Registro Particolare 12833 Registro Generale 17162
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 274 del 23/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che, a seguito di ricerca da parte dello scrivente non si è potuto appurare presenza di amministratore di condominio e del relativo regolamento. 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 di Napoli.

Tanto si segnala per quanto necessario.

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

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

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

Si può dichiarare che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore 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

In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che, a seguito di ricerca da parte dello scrivente non si è potuto appurare presenza di amministratore di condominio e del relativo regolamento.

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 dei cespiti facenti parte il

Lotto unico:

Comune di Frattamaggiore –foglio 2-p.IIa 1744-sub.2-a/2

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 I semestre che nel Comune di Frattamaggiore per zona Semicentrale attribuisce un valore di mercato, per abitazioni civili, oscillante tra un minimo di 1.350,00 €/mq ad un massimo di 2.050,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore minimo pari a 1.350,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Frattamaggiore in zona Semicentrale un valore di mercato in fascia media con valore minimo pari a 1.200,00 €/mq .

3) Tra gli immobili attualmente in vendita similari al cespite in oggetto, lo scrivente ha riscontrato un appartamento ubicato in IV Traversa D'Ambrosio, che riporta un'offerta di euro 131.625,00 per una superficie di mq 213 (<http://www.immobiliare.it/>), valutabile per un

prezzo di 618,00 €/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 1.056,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.350,00+1.200,00+618,00 / 3 = 1.056,00 \text{ €/mq})$$

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	1	1.056,00
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupata	0,75	0,75	792,00
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano terra	0,85	0,85	897,00
Piano primo	0,9		
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	1.082,00
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento autonomo	1	1	1.056,00
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	1.056,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1	1	1.056,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	1.003,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	1.056,00
Media	0,9		
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	950,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1	1	1.056,00
Con giardino	1,05		
Senza	0,95		
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9		
Via principale	1	1	1.056,00
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	950,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	1.056,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>			<u>Euro /mq 1.008,00</u>

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.008,00, 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. : 115 mq

Superficie u.n.c al 10%: 11 mq

115 mq+ 11 mq= 126 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 126 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.008,00 x 126 cifra che arrotondata è pari a = Euro 127.000,00 (centoventisettemila/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 12.700,00 che comporta un valore di euro 114.300,00 (centoquattordicimilatrecento/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + aggiornamento Docfa + ripristino/demolizione+accertamento conformità) che comporta un'ulteriore decurtazione del 5% del valore, che ammonta a euro 5.715,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 108.585,00 (centottomilacinquecentottantacinque/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, oltre al certificato di residenza.

CONCLUSIONI LOTTO UNICO

- Comune di Frattamaggiore, foglio 2, particella 1744, sub 2, cat A/2

Prezzo base d'asta immobile 108.585,00 euro

In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

