

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



**BARCLAYS BANK IRELAND PLC/** [REDACTED]

**R.G.N° 164/2023**

***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. 164/2023 promossa dalla [Barclays Bank Ireland Plc](#) contro la sig.ra [REDACTED], proprietaria del bene oggetto di pignoramento aventi dati catastali :

- [Comune di Arzano –foglio 4-p.IIa 1101-sub.62-a/2;](#)

Ubicato in via Cristoforo Colombo n. 84, in Arzano.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla [Barclays Bank Ireland Plc](#) con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 nn. 25969/19836 del 22/05/2023.

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. 164/2023.

Lo scrivente riporta che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. 25969/19836 del 22/05/2023 relativa al procedimento di pignoramento in atto.

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

- atto di acquisto del 21/12/2006 rogato da notaio [REDACTED] e trascritto il 29/12/2006 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 precedente 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**

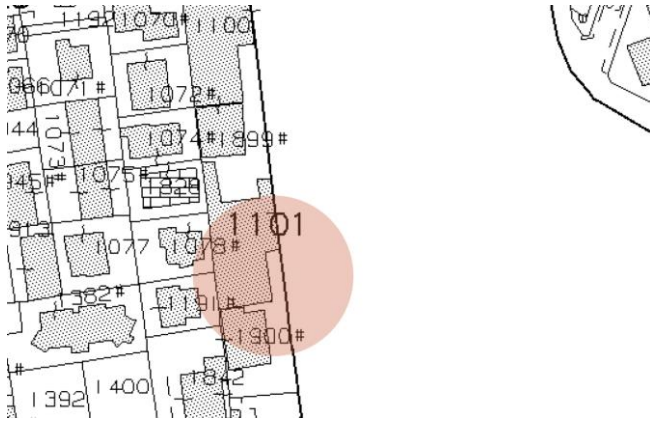
Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e da quella acquisita dallo scrivente, l'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un diritto reale di piena ed intera proprietà dell'esecutata, così come indicato nell'atto di pignoramento.

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 Arzano –foglio 4-p.Ila 1101-sub.62-a/2





Identificazione Vax



Identificazione tramite foto satellitare



*Sovrapposizione delle due carte*

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



- Comune di Arzano –foglio 4-p.Ila 1101-sub.62-a/2

Confina a nord con lastrico solare, a sud con vano scala, ad est con lastrico solare ed ad ovest con lastrico solare.

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

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

E' posto in via Cristoforo Colombo n.84, all'interno di parco definito "*Parco Colombo*" ed è ubicato al piano settimo di una unità edilizia di espansione recente costituita da sette livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "blocco".

Confina a nord con lastrico solare, a sud con vano scala, ad est con lastrico solare ed ad ovest con lastrico solare.

**Ambiente 1** di 22 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,84 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione soggiorno-cucina. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,28x2,40 h che concede uscita su area chiusa da balaustra metallica con pavimentazione a guaina verniciata (priva di pavimentazione effettiva di calpestio) di 1,68 mq e risulta presenza anche di finestra di dimensione 1,28x2,13 h;

**Ambiente 2** di 13 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,84 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione camera da letto. Presenta





areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,30x2,37 h che concede uscita su area chiusa da balaustra metallica con pavimentazione a guaina verniciata (priva di pavimentazione effettiva di calpestio) di 1,68 mq;

**Ambiente 3** di 17 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione camera da letto.

Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,28x1,81 h;

**Bagno 2** di 5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,83 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni, tranne che per la presenza di macchie di muffa a soffitto nella parte prossima alla finestra che, da un esame a vista sembrano dovute scarsa ventilazione dell'ambiente stesso. L'Accesso è esclusivamente dall'Ambiente 3; presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,68x1,10 h;

**Bagno** di 3,5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,73 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,68x1,10 h;

**Ripostiglio** di 1,8 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,25 m, dovuto alla presenza di mezzanino nella parte superiore il quale si prolunga anche nel disimpegno che divide il ripostiglio dal bagno. Tale altezza, si segnala, sin d'ora non è a norma di legge poiché da Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975 che recita





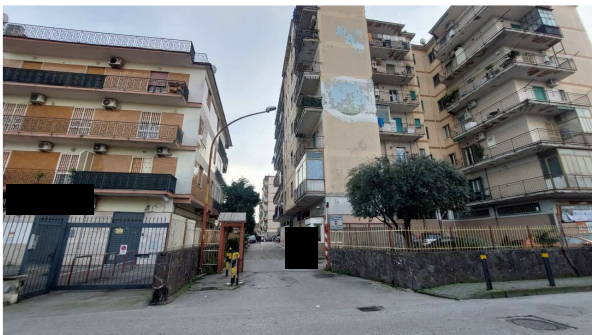
all'art.1: "L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli". Sin d'ora si segnala quindi che dovrà essere effettuato il ripristino con rimozione (così come anche per il disimpegno esterno); non presenta areazione naturale.

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

Si evidenzia presenza di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

In totale l'appartamento consta di 3 vani più doppio servizio, più un ambiente ripostiglio, per superficie utile netta calpestabile di 73 mq + 3 mq di aree definibili "balcone" che saranno analizzate successivamente.

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

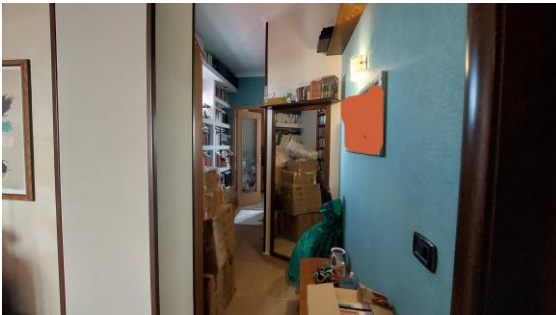




Scala fabbricato



Scala accesso cespite



Corridoio

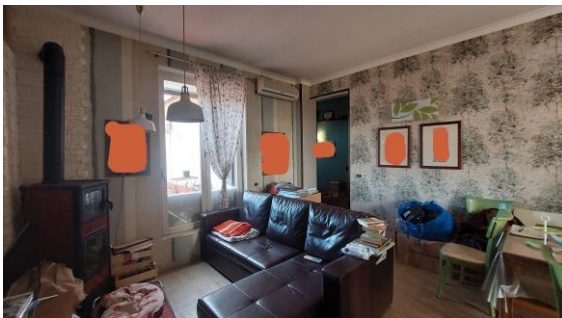


Ambiente 2

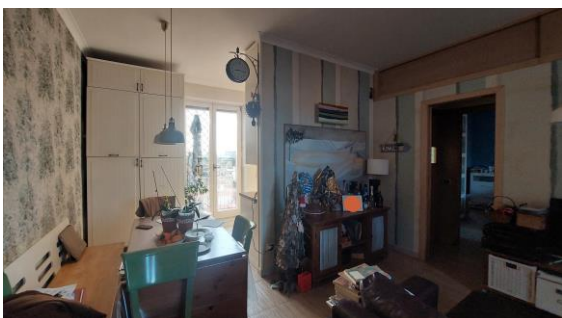




indicazione balcone



Ambiente 1



Ambiente 1

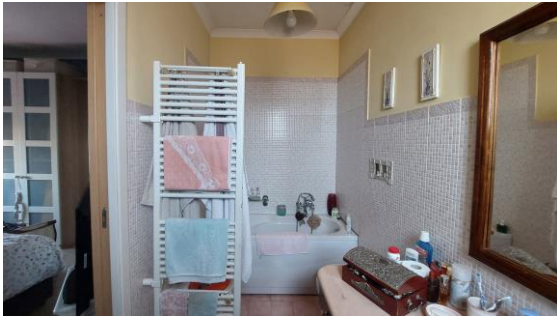


Bagno



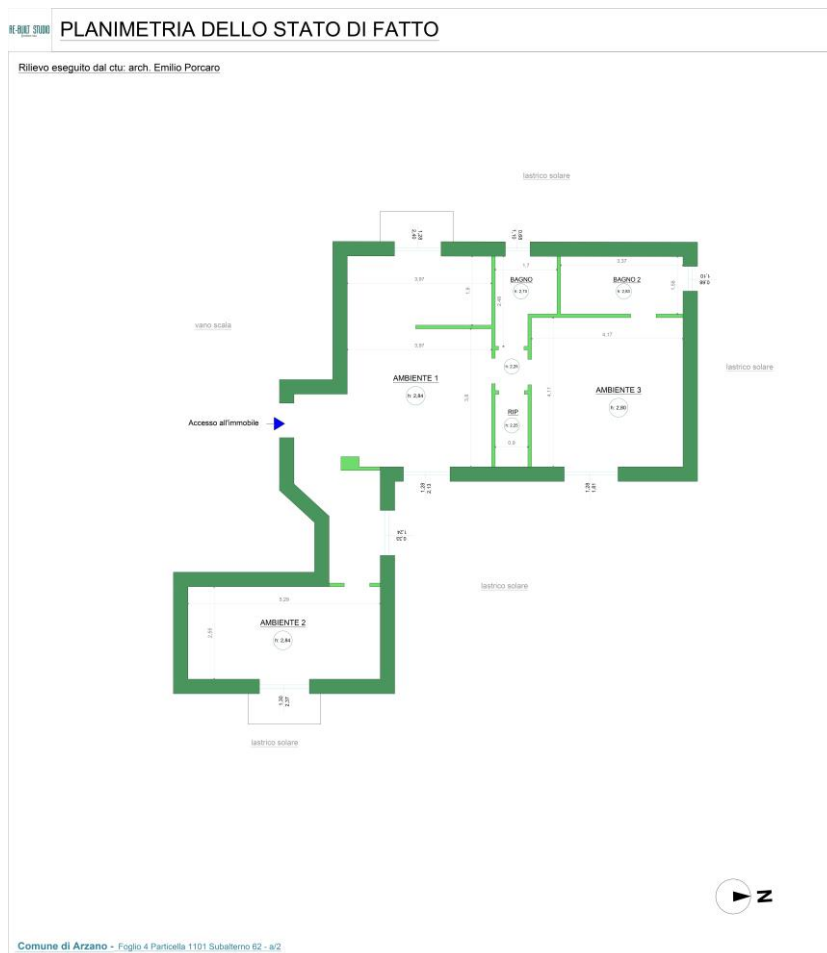
Ambiente 3





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 Arzano –foglio 4-p.Ila 1101-sub.62-a/2

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 Arzano –foglio 4-p.Ila 1101-sub.62-a/2

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

#### > Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992 Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Immobile attuale  
Comune di ARZANO (A455) (NA)  
Foglio 4 Particella 1101 Subalterno 62  
Rendita: Lire 2.112  
Categoria A/2<sup>nl</sup>, Classe 6, Consistenza 5,5 vani  
Partita: 3255

dal 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
Immobile attuale  
Comune di ARZANO (A455) (NA)  
Foglio 4 Particella 1101 Subalterno 62  
Rendita: Euro 397,67  
Rendita: Lire 770.000  
Categoria A/2<sup>nl</sup>, Classe 6, Consistenza 5,5 vani  
Partita: 3255

#### > Altre variazioni

dal 23/03/2005  
Immobile attuale  
Comune di ARZANO (A455) (NA)  
Foglio 4 Particella 1101 Subalterno 62  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/03/2005  
Pratica n. NA0221485 in atti dal 23/03/2005  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63049.1/2005)

#### > Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ARZANO (A455)(NA) Foglio 4 Particella 1101 Sub. 62

- [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- dall'impianto al 30/11/1988  
Diritto di Proprietà per 10/1000 (deriva dall'atto 1)
- [REDACTED] 2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/11/1988 Registrazione n. 62 registrato in data 01/03/1988 - Voltura n. 8612.1/1989 in atti dal 18/06/1991
- dal 30/11/1988 al 21/05/2005  
Diritto di Da vendere (deriva dall'atto 2)
2. [REDACTED]  
sede in NAPOLI (NA)





dal 30/11/1988 al 29/09/2003  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

dal 30/11/1988 al 29/09/2003  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

dal 30/11/1988 al 29/09/2003  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

dal 30/11/1988 al 29/09/2003  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

dal 30/11/1988 al 29/09/2003  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

3. Atto del 29/09/2003 Pubblico ufficiale  
Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE  
(CE) Repertorio n. - COMPRAVENDITA  
(Intestazione e passaggi da esaminare) Nota  
presentata con Modello Unico n. 30162.1/2003 Reparto  
PI di NAPOLI 2 in atti dal 20/10/2003

Diritto di: Proprietà per 5/6 in regime di comunione  
dei beni (deriva dall'atto 3)

dal 29/09/2003 al 21/12/2006  
Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto  
3)

dal 29/09/2003 al 21/12/2006  
Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto  
3)

dal 29/09/2003 al 21/12/2006  
Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto  
3)

dal 29/09/2003 al 21/12/2006  
Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto  
3)

dal 29/09/2003 al 21/12/2006  
Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto  
3)

dal 29/09/2003 al 21/12/2006  
Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto  
3)

4. Atto del 21/12/2006 Pubblico ufficiale  
Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE  
(CE) Repertorio n. - COMPRAVENDITA  
(Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con  
Modello Unico n. 47603.1/2006 Reparto PI di NAPOLI  
2 in atti dal 01/01/2007

dal 29/09/2003 al 21/12/2006  
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

5. VOLTURA D'UFFICIO del 21/12/2006 Pubblico  
ufficiale Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE  
(CE) Repertorio n. - TRASCRIZIONE  
N.47603/2007 Voltura n. 37628.1/2007 - Pratica n.  
NA0633591 in atti dal 03/09/2007

dal 21/12/2006 al 21/12/2006  
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

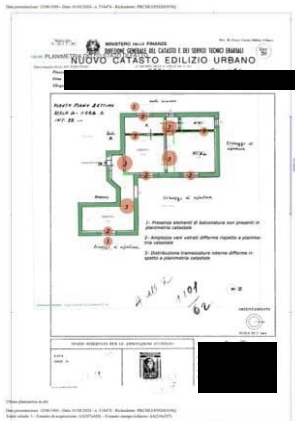
Lo scrivente ha verificato corrispondenza tra i dati catastali di cui alla  
visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia



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 ed ancora, a seguito di acquisizione dei grafici di licenza edilizia presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Arzano, si riscontra discrepanza tra i grafici presentati presso tale Ufficio e la planimetria catastale ultima (attuale e storica sono corrispondenti).

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



#### Sovrapposizione con planimetria catastale

- Presenza elementi di balconatura non presenti in planimetria catastale
- Ampiezza vani vetrati difforme rispetto a planimetria catastale dimensione e altezza
- Distribuzione tramezzature interne difforme rispetto a planimetria catastale





Per quanto concerne la sovrapposizione tra i grafici di licenza edilizia e l'attuale stato di fatto lo scrivente segnala difformità tra quanto sarebbe stato presentato in licenza (con ulteriori analisi a farsi all'interno del Quesito 6) e quanto all'attuale stato di fatto, rappresentando che il piano settimo ove è posto il cespite oggetto di pignoramento è completamente diverso rispetto a quanto da planimetria catastale reperita ed a quanto rilevato metricamente dallo scrivente al momento dell'accesso, poiché, come da grafico che si allega in estrapolazione a seguire, e che sarà comunque, nel complesso della pratica reperita, allegato al fascicolo telematico, il piano stesso risulta composto da una estensione maggiore e maggiori unità abitative.

Ne consegue, a parere dello scrivente, che è stata, quindi, adottata una scelta edificatoria in riduzione rispetto a quanto richiesto in licenza, ma che ha comunque comportato difformità (poiché all'attualità difforme tale settimo piano) rispetto alla pratica amministrativa richiesta per l'edificazione.

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6

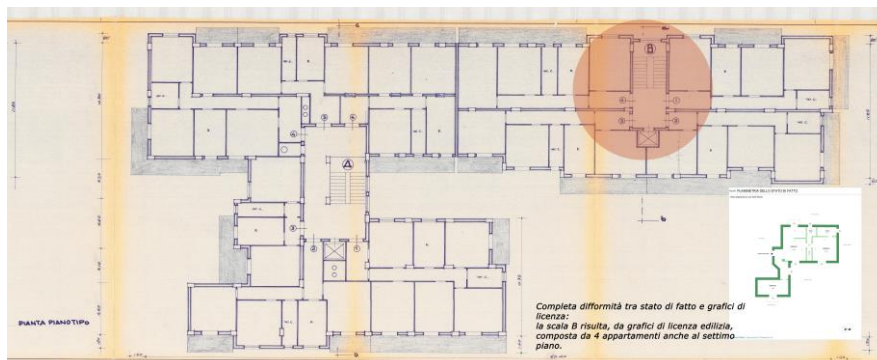


grafico licenza

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

16



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

- Completa difformità del cespite rispetto ai grafici presenti presso gli Uffici Tecnici del Comune.

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

**Lotto Unico** : piena ed intera proprietà di cespite ubicato in via Cristoforo Colombo n.84 Comune di Arzano, piano settimo dati catastali:

- Comune di Arzano –foglio 4-p.IIa 1101-sub.62-a/2

consta di 3 vani più doppio servizio, per superficie utile netta calpestabile di 73 mq + 3 mq di aree definibili “balcone”; confina a nord con lastrico solare, a sud con vano scala, ad est con lastrico solare ed ad ovest con lastrico solare.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, il piano settimo, dalle analisi svolte, è irregolare dal punto di vista urbanistico (poiché la sua attuale conformazione è completamente diversa da quanto richiesto all'interno delle pratiche amministrative presso gli uffici competenti) e non può considerarsi regolare, rispetto agli atti amministrativi con cui il complesso residenziale è stato edificato, poiché mancante della documentazione amministrativa necessaria alla sua attuale realizzazione e conformazione e quindi è attualmente, a parere dello scrivente, da considerarsi abusivo. Non risulta presenza di istanze di



condono, concessione edilizie in sanatoria, ordini di demolizione per come rilasciato in attestazione dagli Uffici Tecnici del Comune di Arzano per come richiesto e risulta presenza di estremi di pratiche DIA di cui solo due su cinque sono state visionate dallo scrivente, per come indicato nell'attestazione ricevuta dagli Uffici Tecnici.

Quanto sopra descritto va ad aggiungersi all'analisi di difformità riscontrate che si segnala essere difformità che rappresentano comunque trasformazioni effettuate che sono divergenti dai grafici di licenza edilizia, come sopra indicato, ed anche dalla planimetria catastale. Ricade in zona omogenea B del Prg del Comune di Arzano.

---

Prezzo Base Lotto Unico euro: **32.231,00**

(trentaduemiladuecentotrentuno/00).

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

Per quanto concerne il cespite del lotto unico:

- Comune di Arzano –foglio 4-p.Ila 1101-sub.62-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] nata a Napoli il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] per successione della stessa verso i figli [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per la



quota di 1/6, [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per la quota di 1/6; successione trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 25/11/1989 ai nn. 34513/25909.

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

2) Da [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ognuno per propria quota, a [REDACTED] (sposata in comunione legale dei Beni con [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED]) con atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep.68888 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 15/10/2003 ai nn.42220/30162.

In tale atto [REDACTED] acquisisce i 7/12 (suddivisi quindi in 5/12 in comunione dei beni e 1/6 per piena proprietà) e [REDACTED] i 5/12 (sempre per comunione dei beni), acquisendo, così, l'intero.

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

3) Da [REDACTED] e [REDACTED], con atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] del [REDACTED] repertorio 85.094 e trascritto presso la C.R.I. di Napoli 2 il 29/12/2006 ai nn.99707/47603, all'esecutata.



Lo scrivente ha reperito l'atto di compravendita con cui l'esecutata diviene proprietaria del cespite oggetto del pignoramento.

Si segnala che:

- 1- Il creditore procedente ha depositato in fascicolo le accettazioni tacite di eredità degli eredi [REDACTED] per la successione da [REDACTED]. Lo scrivente allega le stesse all'interno del fascicolo telematico.
- 2- Essendo ultimo atto del ventennio atto di successione lo scrivente ha reperito atto inter vivos ultraventennale e nello specifico l'atto con cui [REDACTED] acquista il bene da [REDACTED] nato ad Arzano il [REDACTED], atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] del [REDACTED] e trascritto presso la C.R.I. di Napoli 2 ai nn.3465/3049.

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

Si svolgerà una preventiva analisi per l'immobile con dati catastali:

- Comune di Arzano –foglio 4-p.IIa 1101-sub.62-a/2

Il fabbricato in cui è posto il cespite appartiene ad unità edilizia di espansione recente di nessuna valenza storico-artistica.

Dallo studio degli atti e dall'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Arzano risulta quanto a seguire:

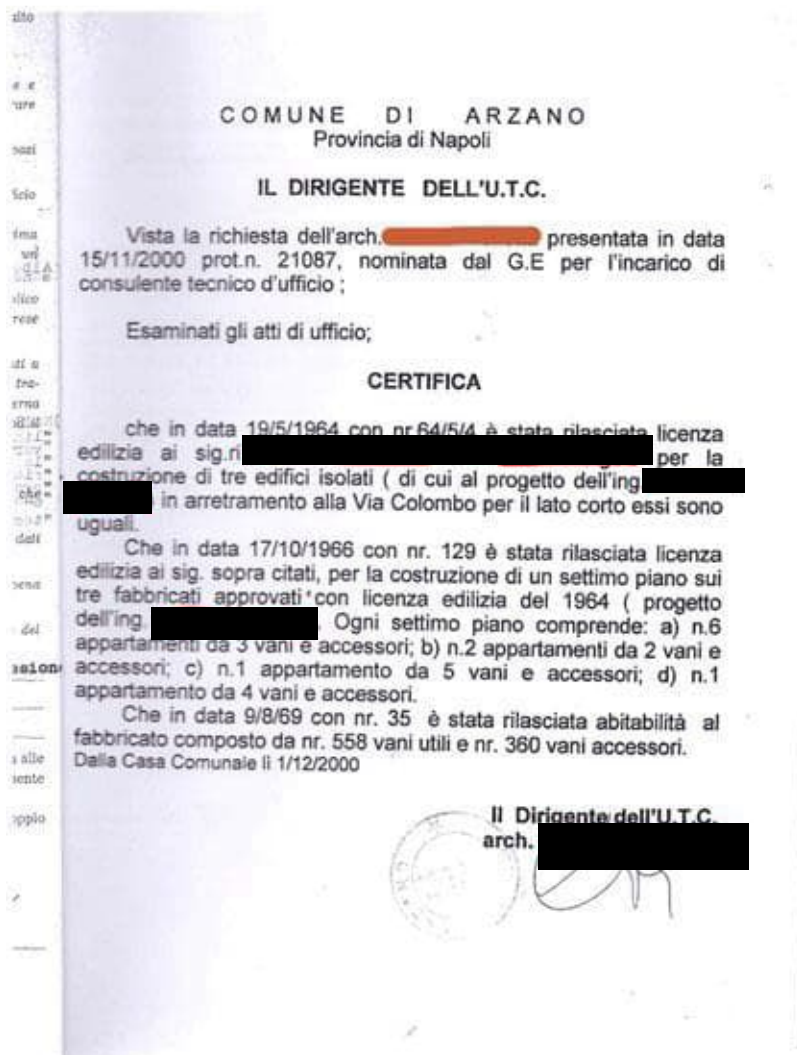


- Presenza di licenza edilizia n.64 del 1964 con cui il Comune rilasciava atto amministrativo per l'edificazione del complesso residenziale in via Cristoforo Colombo n.84;
- Presenza di licenza edilizia n.129 del 1966 con cui il Comune rilasciava atto amministrativo per l'edificazione di un settimo piano su tutti i corpi di fabbrica facenti parte del complesso edilizio;
- Presenza di abitabilità n.35 del 1969 rilasciata dal Comune di Arzano;

Inoltre lo scrivente rinveniva all'interno del fascicolo cartaceo, di cui ha estratto copie dei grafici allegati alla licenza relativa alla sopraelevazione e copia delle licenze amministrative stesse, attestazione del dirigente dell'U.T.C. dell'anno 2000 con cui si dava riscontro a pregresso ausiliario della Magistratura con specifica, per quanto concerne i settimi piani: *"....in data 17/10/1966 con n.129 è stata rilasciata licenza edilizia ai sig. sopra citati per la costruzione di un settimo piano sui tre fabbricati approvati con licenza edilizia del 1964..."* rappresentando, inoltre, che ogni settimo piano era composto da più di un appartamento (come da grafici).

Lo scrivente allega a seguire copia di tale documento che sarà anche allegato all'interno del fascicolo telematico della seguente procedura:





Da tali documenti si evince, quindi, che il settimo piano doveva essere realizzato, per ogni corpo di fabbrica, con la presenza di più appartamenti rispetto alla sua attuale conformazione che, nel caso specifico e per la scala e corpo di fabbrica di riferimento, presenta un unico appartamento, ovvero quello oggetto di pignoramento immobiliare, al settimo piano.

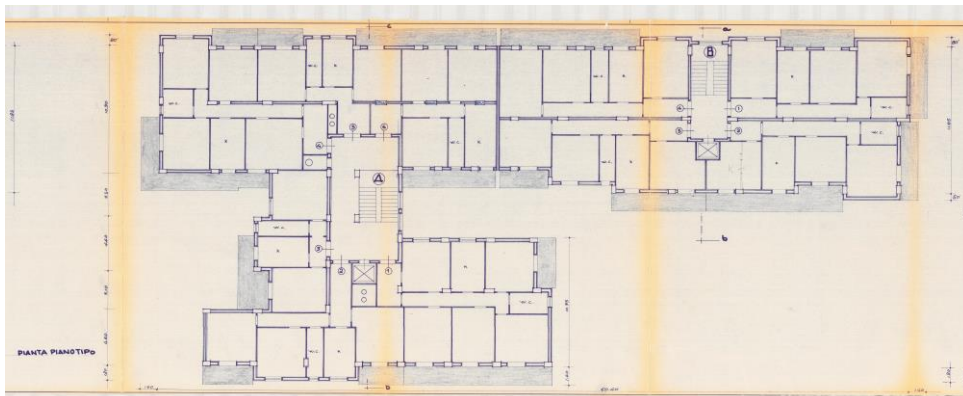
Lo scrivente per maggiore studio ed analisi allega anche estrapolazione di immagine di pianta del piano tipo, presente nei grafici allegati alla licenza edilizia n.129, prospetto e sezione per



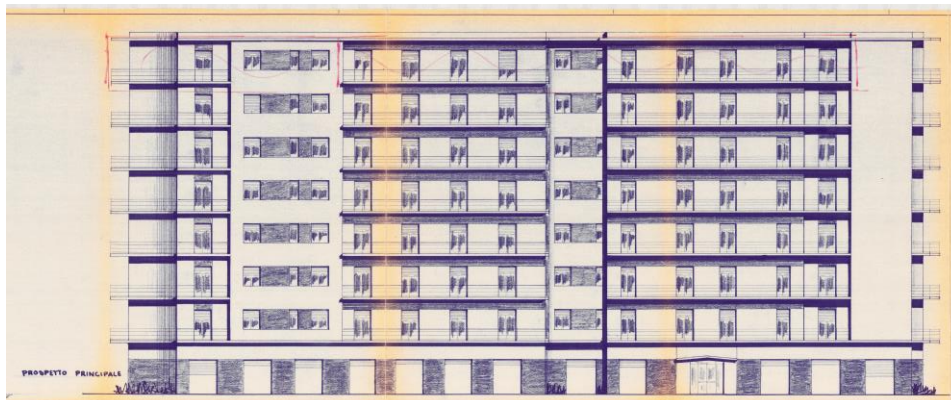


maggiormente evidenziare che il settimo piano, così come sarebbe dovuto essere costruito rispetto alla pratica amministrativa concessa e che ne avrebbe dato la regolarità urbanistica, ha una estensione maggiore rispetto a quanto edificato all'attualità.

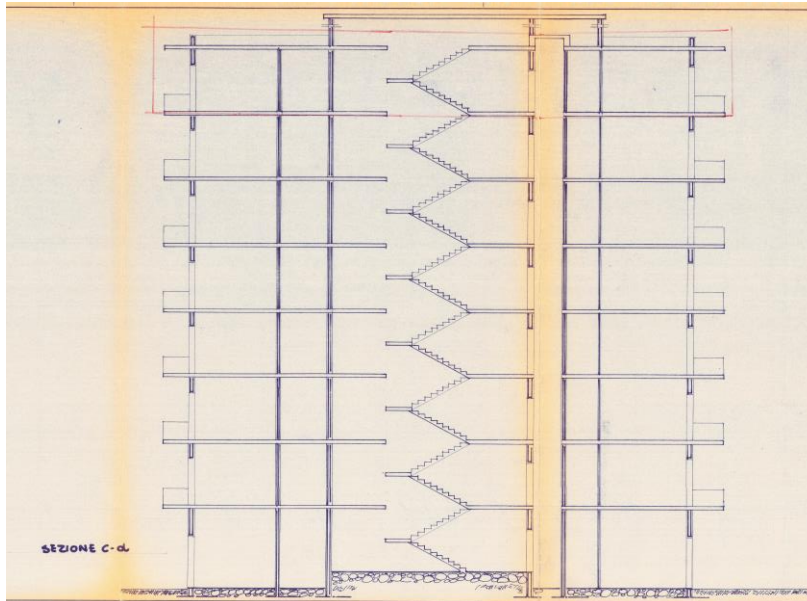
Reputando che, probabilmente, trattasi di edificazione volumetrica in riduzione, rispetto agli atti amministrativi richiesti ed ottenuti agli Uffici Tecnici del Comune di Arzano, ma che comunque non hanno regolarità per la loro consistenza effettiva, poiché difformi dai grafici di licenza edilizia depositati presso gli Uffici Tecnici del detto Comune.



Pianta piano tipo con indicata a destra "B" per scala B con presenza di quattro porte corrispondenti a quattro appartamenti per piano

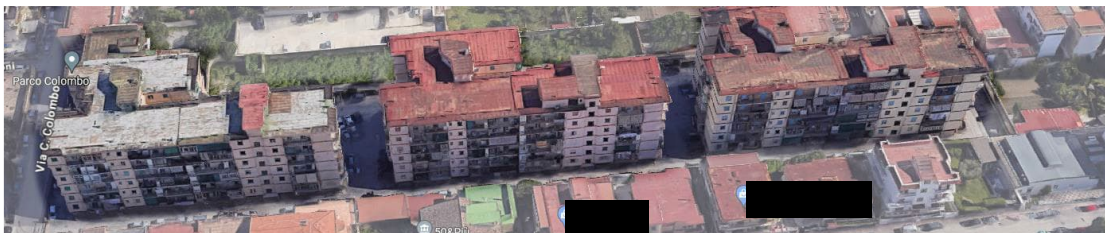


Prospetto nei grafici di licenza in cui si contano 7 piani al di sopra del piano terra



Sezione Prospetto grafici di licenza; si contano 7 piani al di sopra del piano terra

Per maggiore confronto lo scrivente allega anche visione assonometrica del complesso, estrapolata da immagine satellitare, in cui si evince che il settimo piano è composto diversamente rispetto ai piani sottostanti



Si leggono sei piani completi ed il settimo piano realizzato con corpo di fabbrica ridotto rispetto a quanto nei grafici di licenza edilizia

L'Ufficio Tecnico, inoltre, informa presenza di pratiche DIA richieste aventi estremi:

- DIA N.590 del 2007
- DIA N.688 del 2007
- DIA N.742 del 2008
- DIA N.198 del 2009



- DIA N.406 del 2009

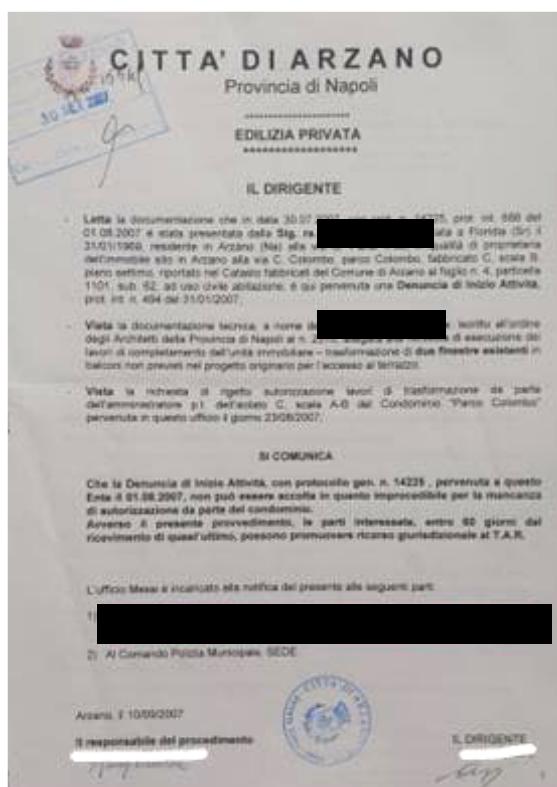
Lo scrivente, come da attestazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano, ha potuto prendere visione solo della pratica n.590 e della pratica n.688, non essendo le ulteriori pratiche state rinvenute fisicamente, ma verificate solo tramite lettura dello schedario elettronico.

La pratica n.590 con cui si informava della trasformazione in porte-finestre di alcuni elementi vetrati che erano sin ad allora, invece, finestre e di presenza di balconature risulta essere stata negata dagli Uffici Tecnici del Comune di Arzano:



La pratica n.688 anche risulta essere stata negata dagli Uffici Tecnici del Comune di Arzano per le stesse trasformazioni già richieste:





Inoltre, sempre l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano, comunica, all'interno della certificazione, che non risulta presenza di istanze di condono, concessione edilizie in sanatoria, ordini di demolizione per come richiesto.

A parere, quindi, dello scrivente, essendo che il settimo piano, dalle analisi svolte, è irregolare dal punto di vista urbanistico (poiché la sua attuale conformazione è completamente diversa da quanto richiesto all'interno delle pratiche amministrative presso gli uffici competenti) e non può considerarsi regolare, rispetto agli atti amministrativi con cui il complesso residenziale è stato edificato, poiché mancante della documentazione amministrativa necessaria alla sua attuale realizzazione e conformazione e quindi è attualmente, a parere dello scrivente, da considerarsi abusivo.



Oltre quanto sopra descritto va ad aggiungersi all'analisi delle difformità riscontrate nel Quesito 3 ovvero:

- Presenza elementi di balconatura non presenti in planimetria catastale
- Ampiezza vani vetrati difforme rispetto a planimetria catastale
- Distribuzione tramezzature interne difforme rispetto a planimetria catastale

che si segnala essere difformità che rappresentano comunque trasformazioni effettuate che sono completamente divergenti dai grafici presentati all'interno della licenza edilizia e che, dalle informazioni assunte rispetto alle pratiche DIA visionate, per quanto concerne balconatura e vani vetrati, hanno avuto diniego dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano, mentre la distribuzione di tramezzature interne non risulta verificata con atto amministrativo.

Da questo tutte le analisi di difformità riscontrate, oltre quanto tutto sopra descritto ed indicato, relativamente alla situazione "viziata" riscontrata sulla regolarità urbanistica rispetto ai titoli amministrativi rilasciati, andrebbero portate all'attenzione degli Uffici Tecnici preposti per i dovuti accertamenti.

Di conseguenza tutte le situazioni citate di irregolarità e difformità, ove presentate in una istanza di accertamento di conformità (con relativa indicazione dell'atto amministrativo possibile), potrebbero dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità, non può sussistere previsione di



tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

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

All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare solo una possibile decurtazione percentuale per quanto tutto sopra descritto ed effettuare la valutazione del cespite sulla base del valore d'uso dello stesso.

Si rappresenta, inoltre, di aver reperito anche certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente elaborato peritale.





CITTA' DI ARZANO  
Città Metropolitana di Napoli

III Area Tecnica  
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 7/2024  
(art. 30 D.P.R. n. 380/01)

IL DIRIGENTE

VISTA l'istanza pervenuta in data 01-02-2024 e registrata al prot. gen. n. 3977/2024, come successivamente riproposta con istanza prot. gen. n. 5604 del 14-02-2024 (pratica SUE n. 3111/24), con la quale l'arch. Emilio Porcaro, nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva presso il Tribunale Ordinario di Napoli Nord – III Sezione civile - recante n. RGE 164/2023, chiede il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei lotti censiti al foglio 4, particelle 1101 e 1900 del Catasto Terreni del Comune di Arzano;

VISTA la richiesta di integrazione del Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata e responsabile del procedimento, prot. gen. n. 6694/2024 del 23-02-2024;

VISTA la documentazione integrativa pervenuta in data 26-02-2024 e registrata al prot. gen. n. 6871/2024;

VISTO l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

VISTO l'art. 76 del Regolamento Edilizio comunale, come da ultimo modificato con Deliberazione della Commissione Straordinaria adottata con i poteri del Consiglio Comunale n. 15 del 31/03/2020;

VISTO il Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R.C. n. 361 del 04/02/1977;

VISTO l'art. 107, comma 3, lett. h) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

CERTIFICA

che i lotti identificati al foglio 4, particelle 1101 e 1900 del N.C.T. del Comune di Arzano, ricadono in "zona del centro urbano esistente" assimilata alla zona territoriale omogenea "B" di cui al decreto ministeriale 02-04-1968, n. 1444, la cui disciplina è riportata in corrispondenza degli artt. 5 e 13, comma c), dell'Allegato A al Programma di Fabbricazione vigente, qui di seguito riprodotti in copia:

Art. 5 - La zona del centro urbano esistente.  
La zona del centro urbano esistente viene divisa in zona A) e B).  
La zona A) è quella delimitata in rosso nella tavola di zonizzazione annessa al programma di fabbricazione e contrassegnata col n. 5/b. Zona B) è la restante fascia esterna alla delimitazione della zona A).  
Il P.R.G. ed i piani particolareggiati disciplineranno, con apposita normativa gli interventi nella zona A), ove, fatto salvo le iniziative a carattere sociale o di attrezzature, è vietato ogni mutamento edilizio. E' ammesso intervento solo per motivi di sicurezza nei fabbricati esistenti e per tutto ciò che concerne l'incolumità pubblica.  
Esecuzione fatta per la zona A), il centro urbano esistente è da considerarsi assimilato alla zona B) ai fini del decreto ministeriale 2/4/968 n. 1444.

Art. 13 -  
a) potranno rilasciarsi licenze edilizie nelle zone agricole o VAI a coloro che sono stati espropriati dal Comune in Contrada Settore 4 Via Napoli per la costruzione di due edifici scolastici elementari, sempre che il titolo di proprietà del fondo su cui deve sorgere la costruzione abbia data anteriore al 31/12/1975 e che ciascun intervento edilizio non superi il limite massimo di mc. 600 per ogni ditta espropriata e che il proprietario, con vincolo dell'immobile registrato, accetti l'incolumità sull'area residua del lotto fino all'entrata in vigore del P.R.G.  
b) saranno autorizzate realizzazioni di insediamenti di edilizia convenzionata nelle zone che saranno opportunamente e tempestivamente indicate dai tecnici incaricati di redigere il Piano Regolatore Generale.  
Le eventuali procedure di espropriazione dovrà osservare le disposizioni contenute nella legge 859 e successive modificazioni.  
Per la scelta delle zone e per la normativa il Consiglio Comunale si riserva di adottare apposito provvedimento.  
c) potranno rilasciarsi licenze edilizie per costruzioni nel centro esistente solo limitatamente alla zona B) o quindi con tassativo divieto alla zona A), circoscritta in rosso nella tavola 5/b (zonizzazione) annessa al programma di fabbricazione, a condizione che la sopraelevazione riguardi edifici formati soltanto dal pian terreno (o rialzato) e del primo piano e che a sopraelevazione compiuta l'altezza complessiva dell'edificio non superi n. 10,50 ed il volume complessivo (fabbricato + sopraelevazione) non superi il limite di densità fondiaria di mc. 3/qa.  
Il rilascio delle predette licenze dovrà essere subordinato al parere favorevole dei tre tecnici incaricati di redigere il P.R.G. e ciò al fine di evitare contrasti con eventuali previsioni urbanistiche.

Il presente certificato è rilasciato esente da bollo per gli usi consentiti dalla legge e ha validità di 1 (uno) anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici.

Arzano (NA), 27-02-2024

**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 abitato dall'esecutata stessa e la





sua famiglia, così come anche dichiarato all'interno del verbale redatto dal custode giudiziario al momento dell'accesso.

Lo scrivente ha anche effettuato richiesta di verifica di presenza di contratti di locazione all'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate che ha dato riscontro informando che non risultano contratti di locazione registrati in essere per il cespite oggetto di pignoramento.

L'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate informa di presenza di contratto di locazione registrato presso l'UT di Napoli che, però, non riguarda il cespite oggetto di pignoramento.

**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:

---

Comune di ARZANO (NA) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0004 Particella 01101 Subalterno 0062

---

**Elenco sintetico delle formalità**

---



---

Comune di ARZANO (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0004 Particella 01101 Subalterno 0062

---

**Elenco sintetico delle formalita**

---

1. TRASCRIZIONE del 15/10/2003 - Registro Particolare 30162 Registro Generale 42220  
Pubblico ufficiale C..... Repertorio 68888/35387 del 29/09/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 29/12/2006 - Registro Particolare 47603 Registro Generale 99707  
Pubblico ufficiale C..... Repertorio 85094/47441 del 21/12/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 29/12/2006 - Registro Particolare 40016 Registro Generale 99708  
Pubblico ufficiale C..... Repertorio 85095/47442 del 21/12/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 22/05/2023 - Registro Particolare 19836 Registro Generale 25969  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4600 del 04/05/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 21/11/2023 - Registro Particolare 43562 Registro Generale 55997  
Pubblico ufficiale C..... Repertorio 68888 del 29/09/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 21/11/2023 - Registro Particolare 43563 Registro Generale 55998  
Pubblico ufficiale C..... Repertorio 8509 del 21/12/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico

In merito all'esistenza di regolamento condominiale lo scrivente chiedeva informazioni all'attuale amministratore di condominio il quale informava che esiste regolamento di condominio per le sole parti comuni del complesso residenziale.

Il fabbricato in cui insiste il lotto oggetto del pignoramento non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza apposita.

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**

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie si riporta che lo scrivente ha richiesto informazioni all'amministratore di condominio che comunicava l'attuale posizione debitoria dell'esecutata nei confronti del condominio

|   |                  |
|---|------------------|
| • <i>Quote ordinarie annualità precedenti</i>     | € 1393,06        |
| • <i>Quote riscaldamento annualità precedenti</i> | € 1540,69        |
| • <i>Quote extra Dic-Gen-Feb 2024</i>             | <u>€ 60,00</u>   |
| <b><u>Totale:</u></b>                             | <b>€ 2993,75</b> |



### **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.

Sulla base delle considerazioni effettuate nel Quesito 6 del presente elaborato peritale e valutando la carenza delle dovute autorizzazioni urbanistiche, i vizi presenti negli atti amministrativi raccolti che tecnicamente non consentirebbero la loro regolarità e le incongruenze e mancanze riscontrate, il cespite afferente al lotto sarà valutato sulla base del **valore d'uso**.

Dunque il valore d'uso è assimilabile al valore attribuibile ad un determinato bene in base all'utilità presumibile da esso ricavabile. Tecnicamente, il criterio si basa sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi, che scaturiscono dall'utilizzo continuativo del bene e dalla sua alienazione al termine della sua vita economica. In maniera semplificata è come se si ponesse in vendita "l'opportunità di un investimento alternativo".



In base al metodo di stima cosiddetto **analitico**, la stima del valore d'uso sarà effettuata con una capitalizzazione, riportando all'attualità, con un saggio speculativo adeguato, i canoni che si percepirebbero per la locazione di detti beni, addizionando poi il valore residuo, in questo caso, dato dal valore dell'area di sedime meno i costi di demolizione dei beni stessi, al termine della loro vita utile.

Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso è:

$$V = R \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} + \frac{V_r}{(1+i)^n}$$

dove :

$V$  = valore dell'immobile

$R$  = è il reddito annuo netto (reddito lordo detratto delle spese)

$V_r$  = Valore residuo dell'immobile (Valore dell'area di sedime – costo di demolizione)

$i$  = è il saggio di sconto per l'attualizzazione

$n$  = è il tempo atteso prima che l'immobile venga demolito, espresso in anni.

Per ottenere il valore di partenza la scrivente utilizzerà quale forma associabile quella del valore di locazione per il fabbricato, svolgendo, preventivamente, 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 **l'immobile**:

Andrà ad effettuarsi il valore locativo per **il lotto unico**:

- [Comune di Arzano –foglio 4-p.Ila 1101-sub.62-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 Arzano per zona Semicentro attribuisce un valore di locazione, per abitazioni civili, oscillante tra un minimo di 3,40 €/mq ad un massimo di 5,10€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell’immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte un valore medio pari a 4,25 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Arzano in zona Semicentro un valore di locazione in fascia media con valore medio pari a 3,65 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile pari a 3,95 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(4,25+3,65/ 2 = 3,95 \text{ €/mq})$$

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                                  |                 |              |
| <b>Vie laterali di minore importanza</b> | <b>0,95</b>                        | <b>0,95</b>     | <b>3,75</b>  |
| Vie isolate                              | 0,9                                |                 |              |



| <b>UNITA' IMMOBILIARE</b>             |              |              |             |
|---------------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Libera da affitto                     | 1            |              |             |
| Occupata                              | 0,7          |              |             |
| <b>Attuali proprietari</b>            | <b>0,9</b>   | <b>0,9</b>   | <b>3,55</b> |
| <b>EDIFICI CON ASCENSORE</b>          |              |              |             |
| Piano terra                           | 0,85         |              |             |
| Piano primo                           | 0,9          |              |             |
| Piano secondo                         | 0,95         |              |             |
| Piani superiori intermedi             | 1            |              |             |
| <b>Piano ultimo</b>                   | <b>1,1</b>   | <b>1,1</b>   | <b>4,34</b> |
| Piano interno con terrazzo            | 1,15         |              |             |
| Piano terra                           | 0,85         |              |             |
| <b>SERVIZI DELL'APPARTAMENTO</b>      |              |              |             |
| Privo di servizi                      | 0,7          |              |             |
| Servizi semplici                      | 1            |              |             |
| <b>Servizi doppi</b>                  | <b>1,025</b> | <b>1,025</b> | <b>4,04</b> |
| Servizi tripli (predisposizioni)      | 1,05         |              |             |
| <b>CONDIZIONAMENTO</b>                |              |              |             |
| <b>Condizionamento estate/inverno</b> | <b>1,1</b>   | <b>1,1</b>   | <b>4,34</b> |
| Riscaldamento autonomo                | 1            |              |             |
| Riscaldamento centralizzato           | 0,95         |              |             |
| Senza riscaldamento                   | 0,9          |              |             |
| <b>SOLAI</b>                          |              |              |             |
| <b>In latero-cemento o in ferro</b>   | <b>1</b>     | <b>1</b>     | <b>3,95</b> |
| In legno                              | 0,9          |              |             |
| <b>ISOLAMENTO TERMICO</b>             |              |              |             |
| Adeguate                              | 1,1          |              |             |





|                                  |             |             |             |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Sufficiente</b>               | <b>1</b>    | <b>1</b>    | <b>3,95</b> |
| Insufficiente                    | 0,95        |             |             |
| <b>PORTIERATO</b>                |             |             |             |
| <b>Con custode</b>               | <b>1</b>    | <b>1</b>    | <b>3,95</b> |
| Senza custode                    | 0,95        |             |             |
| <b>MANUTENZIONE APPARTAMENTO</b> |             |             |             |
| Ottima                           | 1,1         |             |             |
| Buona                            | 1           |             |             |
| <b>Media</b>                     | <b>0,9</b>  | <b>0,9</b>  | <b>3,55</b> |
| Pessima                          | 0,75        |             |             |
| <b>BOX/POSTO AUTO</b>            |             |             |             |
| Dotato di box e posto auto       | 1,2         |             |             |
| Dotato di box                    | 1,1         |             |             |
| Dotato di posto auto             | 1           |             |             |
| Dotato di cantinola              | 1           |             |             |
| <b>Senza box</b>                 | <b>0,9</b>  | <b>0,9</b>  | <b>3,55</b> |
| <b>SERVIZI IMMOBILE</b>          |             |             |             |
| Con cortile                      | 1           |             |             |
| Con giardino                     | 1,05        |             |             |
| <b>Senza</b>                     | <b>0,95</b> | <b>0,95</b> | <b>3,75</b> |
|                                  |             |             |             |
| <b>ESPOSIZIONE</b>               |             |             |             |
| Strada interna                   | <b>0,9</b>  | <b>0,9</b>  | <b>3,55</b> |
| Via principale                   | 1           |             |             |
| <b>PANORAMICITA'</b>             |             |             |             |
| <b>Panoramico</b>                | <b>1,1</b>  | <b>1,1</b>  | <b>4,34</b> |



|                                     |                             |          |             |
|-------------------------------------|-----------------------------|----------|-------------|
| A distanza superiore ai venti metri | 1                           |          |             |
| Non panoramico-non a distanza       | 0,9                         |          |             |
| <b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>   |                             |          |             |
| <b>Razionale</b>                    | <b>1</b>                    | <b>1</b> | <b>3,95</b> |
| Non strutturalmente razionale       | 0,85                        |          |             |
| Non razionale ma modificabile       | 0,95                        |          |             |
| <b><u>VALORE FINALE in c.t.</u></b> | <b><u>Euro /mq 3,89</u></b> |          |             |

Il valore di locazione al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 3,89, 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. : 73 mq

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

73 mq+7 mq= 80 mq **Superfici Principali**

**Superfici di Ornamento:**

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

Balcone 3 mq al 25%= 0,75 mq



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

**Commerciale:**  $80+0,75 = 80$  mq

Si conclude affermando che il Valore di locazione mensile dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 3,89 x 80 cifra che arrotondata è pari a = Euro 311,00 (trecentoundici/00).

Per calcolare il reddito annuo che il suddetto bene può esprimere, utilizzando il valore di locazione mensile dell'immobile in precedenza calcolato pari a **€ 311,00/mese**, deriva che il reddito lordo annuo sviluppato dal cespite è di **€ 3.732,00 (tremilasettecentotrentadue/00)**, al quale, tuttavia, vanno detratte le spese e gli oneri annuali, attribuibili al proprietario, pari a circa il 30% ( $3.732 \times 0,30 = 1.119,00$ ) del reddito lordo, per cui il reddito netto annuale netto del cespite è pari a: **R = € 2.613,00 (duemilaseicentotredici/00)**.

Il valore residuo dell'immobile  $V_r$ , ipotizzando che quest'ultimo possa essere demolito al termine del periodo considerato, sarebbe restituito (considerato che l'immobile appartiene ad un fabbricato di due livelli), dal valore dell'area di sedime del terreno, suddivisa in quota parte per il numero dei proprietari, meno il costo di demolizione degli immobili. Tuttavia, considerando nel caso particolare, data la grandezza del fabbricato, l'impossibilità del proprietario di procedere singolarmente alla demolizione del proprio appartamento, possiamo supporre in via teorica che l'amministrazione, una volta notificato



l'ordine di demolizione, applichi la sanzione prevista per l'inottemperanza alla demolizione pari a 20.000 euro (sanzione massima).

Tale sanzione, andrebbe suddivisa per tutti i condomini che si ritrovino nella stessa situazione per cespite sito al settimo piano del complesso. Suddividendola approssimativamente per il numero di unità del fabbricato, circa 3 (a corpo di fabbrica), otteniamo la cifra forfettaria di circa € 6.666,00 pro-capite.

A questo punto, considerando l'inerzia delle amministrazioni locali nel procedere alle demolizioni e/o acquisizioni di immobili con caratteristiche similari (età del fabbricato maggiore di 40 anni), sarà possibile e ragionevole ipotizzare, in via teorica, un tempo di utilizzazione minimo dell'immobile *n*, prima che lo stesso venga abbattuto e/o acquisito dalla pubblica amministrazione pari a 20 anni, per cui, scelto un opportuno saggio di capitalizzazione dalla tabella a seguire:

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, secondo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato

| <b>CENTRO ABITATIVO</b>      | <b>MIN.</b> | <b>MAX.</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Centri di grandi dimensioni  | 0,50%       | 4,50%       |
| Centri di media dimensioni   | 1,50        | 5,50%       |
| Centri di piccole dimensioni | 2,00%       | 6,00%       |



Si assumerà quale valore quello relativo a centro di piccole dimensione, essendo il cespite posto nella città di Arzano, con valore  $i$ , pari al 4%, ovvero il valore medio dato dal valore minimo ed il valore massimo della tabella di riferimento, con cui possiamo calcolare il Valore d'uso dell'immobile, con la formula descritta in precedenza.

$$V = 2.613,00 \frac{(1 + 0,04)^{20} - 1}{0,04 (1 + 0,04)^{20}} - \frac{6.666}{(1 + 0,04)^{20}} =$$

$$= 2.613,00 \frac{(2,19 - 1)}{0,08} - \frac{6.666}{2,19} = 35.812,00$$

$$V = 35.812,00 \text{ (trentacinquemilaottocentododici/00)}$$

Sulla scorta del Valore d'uso 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 oltre che in relazione alle ulteriori analisi di difformità riscontrate rispetto a quelle che hanno comportato la valutazione sulla base del valore d'uso, applicando a tal riguardo una riduzione, rispetto al Valore d'uso stesso, come sopra individuato, nella misura del 5% del Valore d'uso 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 3.581,00 che comporta un valore di euro 32.231,00 (trentaduemiladuecentotrentuno/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico:



euro **32.231,00** (trentaduemiladuecentotrentuno/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 (sposata in regime di separazione dei beni), oltre al certificato di residenza.

**CONCLUSIONI LOTTO UNICO**

- **Comune di Arzano, foglio 4, particella 1101, sub 62, cat A/2**

**Prezzo base d'asta immobile 32.231,00 euro**

In fede

*Il CTU Arch. Emilio Porcaro*

