

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione XIV
G.E. Dott.ssa Mariarosaria Stanzione



R.G.N° 530/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il CTU

Arch. Emilio Porcaro



INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Esito del controllo preliminare	pag. 4
3. Quesito 1 identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento	pag. 6
4. Quesito 2 individuazione beni componenti ciascun lotto	pag. 9
5. Quesito 3 identificazione catastale del bene pignorato	pag. 22
6. Quesito 4 procedere a schema sintetico-descrittivo lotto	pag. 24
7. Quesito 5 ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato	pag. 25
8. Quesito 6 verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio	pag. 27
9. Quesito 7 indicazione stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 28
10. Quesito 8 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 28
11. Quesito 9 verifica di bene pignorato su suolo demaniale	pag. 29
12. Quesito 10 verifica di pesi od oneri di altro tipo	pag. 29
13. Quesito 11 informazioni sulle spese di gestione dell'immobile	pag. 31
14. Quesito 12 valutazione del bene	pag. 31
15. Quesito 13 valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato	pag. 37
16. Quesito 14 certificazione di stato civile	pag. 38
17. Conclusioni	pag. 38



1. PREMESSA

Con ordinanza del 10/03/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Mariarosaria Stanzione della Sezione XIV del Tribunale di Napoli nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli ed al n. 13524 dell'Albo dei C.T.U di questo Tribunale - consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 530/2021 promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà del terreno su cui sorge il fabbricato in cui sono posti i cespiti oggetto del pignoramento e [REDACTED] [REDACTED] essendo sposati in comunione legale dei beni dal 1994.

Oggetto del pignoramento sono gli immobili identificati catastalmente:

- Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.IIa 665 - sub.2 – cat.a/2 – via Cupa Arianova – piano t
- Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.IIa 665 - sub.5 – cat.c/6 – via Cupa Arianova – piano s1

Posti in via Aria Nova III traversa bis n. 13/a.

Gli immobili risultano, catastalmente, indicati quale piena proprietà della [REDACTED].

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla [REDACTED] con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli il 15 ottobre 2021 ai nn. 30785/22245.



Il giorno 11 marzo 2022 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava, poi, inizio alle operazioni peritali in data 11/03/2022, 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. 530/2021.

Lo scrivente riporta che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione, sopra citata, relativa al pignoramento in atto.

Dalla certificazione notarile sostitutiva si evince che [REDACTED] [REDACTED] acquisisce proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato, in cui sono posti i cespiti oggetto del pignoramento, con atto:

- atto di compravendita rogato per notaio Costantino Pratico in data 10/01/1995 e trascritto il successivo giorno 08/02/1995 con cui [REDACTED] in comunione legale dei beni con l'esecutato [REDACTED] diviene piena proprietaria del suolo avente dati catastali



foglio 4 – particella 665 – Comune di Napoli (terreno su cui sono in edificato i cespiti).

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale, si è proceduto con l'acquisizione degli atti riportati nella stessa (all.4).

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

Si riporta che la visura storica dell'immobile riporta gli stessi dati catastali, attuali e storici, dei cespiti pignorati presenti nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente (all.ti 1,4).

Deve ancora evidenziarsi che il creditore precedente ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, sposati, come detto, in comunione legale dei beni.

Quanto alla verifica tecnica dell'immobile in oggetto lo scrivente, in data 20/04/2022, tanto avendo concordato con il custode giudiziario, si recava presso i cespiti per rilevarne la consistenza, la conformità con i dati catastali e per l'effettuazione dei rilievi planivolumetrici, riuscendo ad eseguire accesso.



All'accesso eseguito era presente il [REDACTED] identificato all'interno del verbale d'accesso, e il custode nominato dalla S. V. Ill.ma.

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

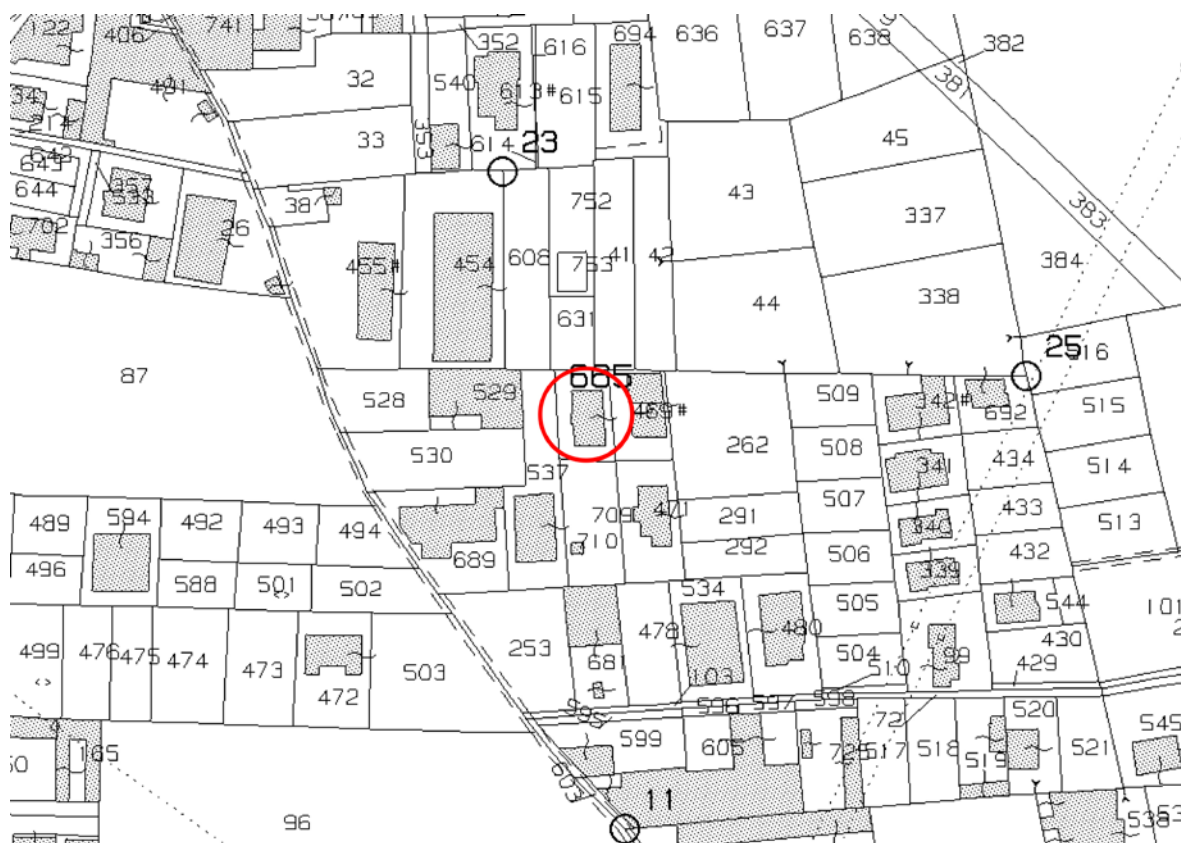
Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e da quella acquisita dallo scrivente (cfr.all.ti 1,4), gli immobili oggetto di pignoramento si identificano, come da visure catastali, in un diritto reale di proprietà della [REDACTED] (sposata in comunione legale dei beni con [REDACTED]) aventi dati catastali:

- Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.IIa 665 - sub.2 – cat.a/2 – via Cupa Arianova – piano t;
- Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.IIa 665 - sub.5 – cat.c/6 – via Cupa Arianova – piano s1;

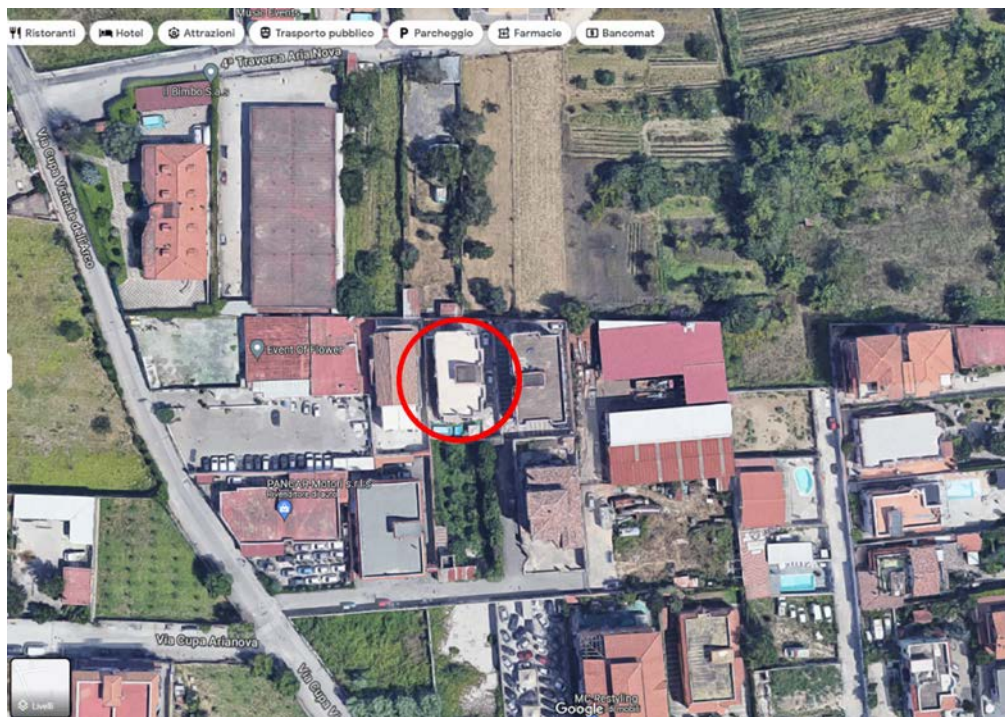
In piena corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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





Identificazione fabbricato da vax (all.5)



Identificazione tramite foto satellitare (all.6)





Sovrapposizione delle due carte (all.7)



Visione assonometrica dello stabile (all.8)



Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possano considerare i cespiti con dati catastali:

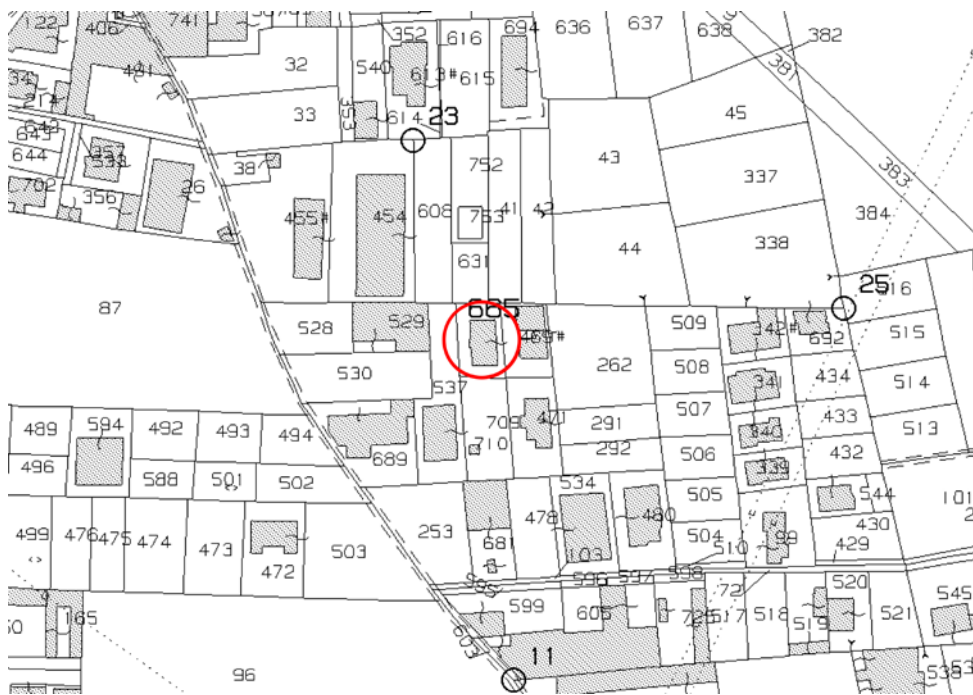
- Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.la 665 - sub.2 – cat.a/2 – via Cupa Arianova – piano t;
- Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.la 665 - sub.5 – cat.c/6 – via Cupa Arianova – piano s1;

quali **lotto unico**.

Si riporta che i confini del lotto unico sono:

- confina a nord con area del fabbricato, a sud con area del fabbricato, ad est con area del fabbricato ed ad ovest con area del fabbricato.

Si riporta inoltre, al fine della identificazione effettuata dallo scrivente, la vax del mappale terreni su cui il fabbricato si eleva (all.9)



Vax (all.9)



QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

Il **Lotto Unico** è ubicato nella città di Napoli, al civico 13/a di via Aria Nova III traversa bis.

Posto al piano terra, per quanto concerne il cespite tipologia a/2, ed al piano seminterrato, per quanto concerne il cespite tipologia c/6, in edificio con sistema edilizio “a blocco” di collegamento dei piani superiori, avente accesso da via Aria Nova III traversa bis.

L'appartamento, con dati catastali

Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.la 665 - sub.2 – cat.a/2 – via Cupa Arianova – piano t - (mappale foglio 4 – particella 665).

è ubicato al piano terra, all'interno di un fabbricato di edificazione recente, costituito da due livelli fuori terra di tipologia di edificio a “blocco”.

L'appartamento, oggetto di pignoramento, confina a nord con area del fabbricato, a sud con area del fabbricato, ad est con area del fabbricato ed ad ovest con area del fabbricato.

L'ingresso è tramite area pertinenziale del fabbricato con accesso alla rampa scale per poi avere accesso diretto al primo ambiente:

1) **Ambiente 1** di 38 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,80 m. L'accesso all'ambiente è tramite spazi di passaggio interni all'immobile. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o a possibili agenti esterni. Presenta areazione naturale data da due



porta-finestra di dimensione 1,40x2,40 m che conducono a balcone di 5 mq e balcone 19 mq;

2) **Ambiente 2** di 26 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,40x2,40 m che conduce a balcone di 19 mq;

3) **Ambiente 3** di 9 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,35x1,40 m;

4) **Bagno 1** di 6 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,90x1,40 m;

5) **Bagno 2** di 8 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,66x1,40 m;

6) **Ambiente 4** di 18 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,40x2,40 m che conduce a balcone di 11 mq;

7) **Ambiente 5** di 15 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di



manutenzione. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,40x2,40 m che conduce a balcone di 5 mq;

8) **Ambiente 6** di 14 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,40x2,40 m che conduce a balcone di 11 mq;

9) **Ripostiglio** di 2 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Non presenta areazione naturale;

10) **Bagno 3** di 5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,66x1,40 m;

In totale l'appartamento consta di 6 vani più triplo servizio, per superficie utile netta calpestabile di 160 mq a cui si aggiungono 40 mq di balcone. 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.





Ambiente 1 (all.10)



Ambiente 2 (all.11)





Ambiente 3 (all.13)



Bagno 1 (all.12)



Bagno 2 (all.14)





Ambiente 4 (all.15)



Ambiente 5 (all.16)





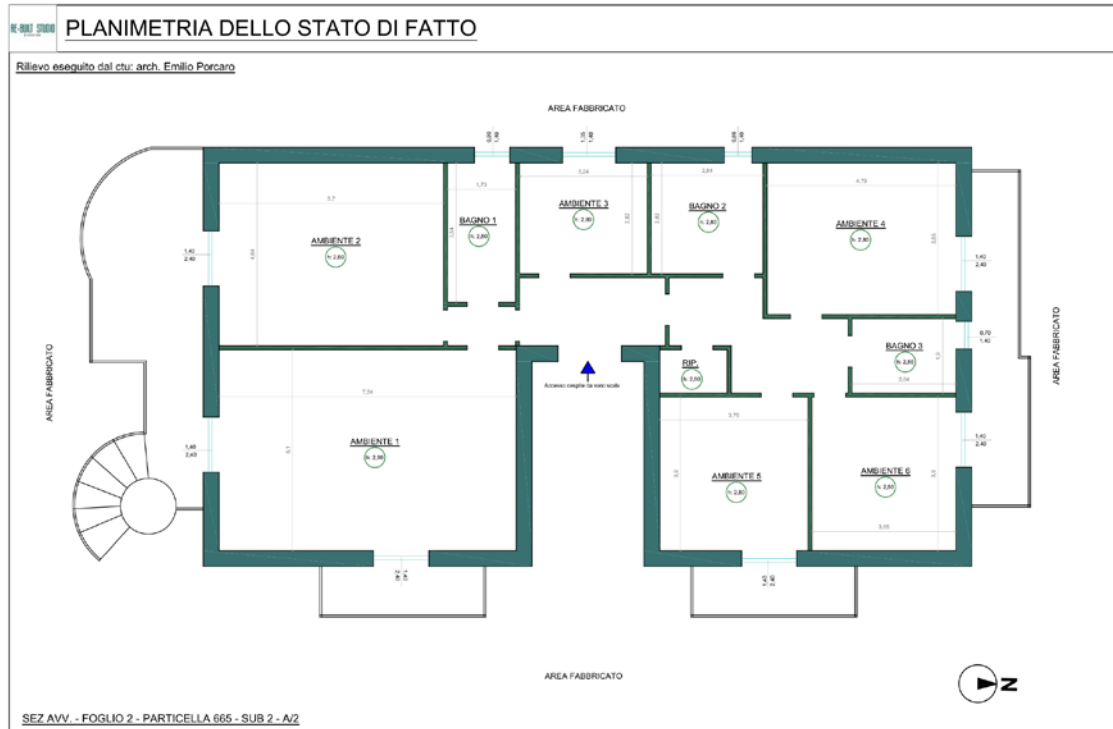
Ambiente 6 (all.17)



Bagno 3 (all.18)



Ad integrare il rilievo fotografico si riporta il rilievo eseguito dallo scrivente per la verifica della reale consistenza dell'immobile:



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente (all.23)

Il garage, con dati catastali

Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.IIa 665 - sub.5 – cat.c/6 –
via Cupa Arianova – piano s1 - (mappale foglio 4 – particella 665);

è ubicato al seminterrato, all'interno di un fabbricato di edificazione recente, costituito da due livelli fuori terra di tipologia di edificio a "blocco".

Il garage, oggetto di pignoramento, confina a nord con area del fabbricato, a sud con area del fabbricato, ad est con area del fabbricato ed ad ovest con area del fabbricato.



L'ingresso è tramite porta che da direttamente nell'unico ambiente:

- 1) **Ambiente 1** di 126 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 3,20 m. L'accesso all'ambiente è da vano scala o da rampa carrabile. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Vi è presenza di areazione naturale data da finestre a nastro poste in posizione alta prossime al solaio di chiusura;
- 2) **Ambiente 2** di 33 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 3,20 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione ed è adibito a spazio diverso dalla categoria catastale. Vi è presenza di areazione naturale data da finestre a nastro poste in posizione alta prossime al solaio di chiusura;
- 3) **Bagno** di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 3,20 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Vi è presenza di areazione naturale data da finestre a nastro poste in posizione alta prossime al solaio di chiusura;



Ambiente 1 (all.19)





Ambiente 1 (all.20)



Ambiente 2 (all.21)



Bagno (all.22)



Ad integrare il rilievo fotografico si riporta il rilievo eseguito dallo scrivente, per la verifica della reale consistenza dell'immobile:



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente (all.23)

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

Il sottoscritto precisa di aver acquisito, presso l’Agenzia delle Entrate, servizio Sister, le planimetrie catastali dei beni facenti parte il **lotto unico**, aventi dati:

- Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.lla 665 - sub.2 – cat.a/2 – via Cupa Arianova – piano t;
- Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.lla 665 - sub.5 – cat.c/6 – via Cupa Arianova – piano s1;



Lo scrivente riporta, inoltre, che in fascicolo non erano presenti le visure storiche dei cespiti oggetto del **lotto unico** che sono state di conseguenza reperite (all.ti 1).

Dalla visure storiche di entrambi i cespiti appartenenti al **lotto unico** risulta quanto segue:

- Costituzione del 14/06/2001 Pratica n.396382 in atti dal 14/06/2001 COSTITUZIONE (n.4539.1/2001)

Con piena proprietà da parte dell'esecutata XXXXXXXXXX

Lo scrivente riporta che vi è corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica degli immobili, acquisite all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

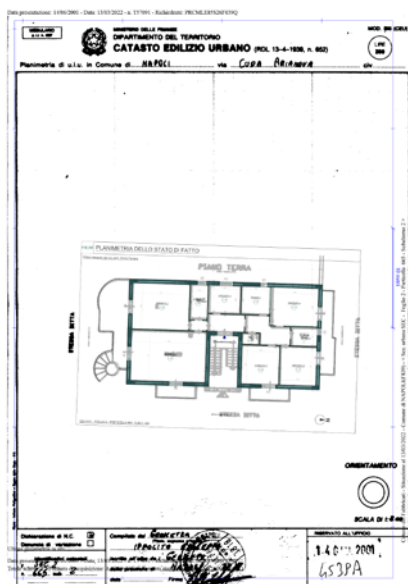
Si riporta che i dati catastali corrispondono con i beni facenti parte del **lotto unico**:

- Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.IIa 665 - sub.2 – cat.a/2 – via Cupa Arianova – piano t;
- Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.IIa 665 - sub.5 – cat.c/6 – via Cupa Arianova – piano s1;

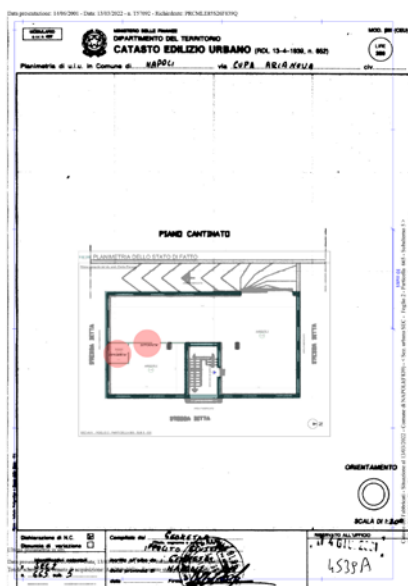
Si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale per quanto riguarda il cespite avente categoria c/6 posto al piano s1, mentre non vi sono difformità rispetto alla planimetria catastale del cespite avente categoria a/2.



Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione delle planimetrie dello stato reale dei luoghi con le planimetrie catastali per la dovuta verifica:



Sovrapposizione con planimetria catastale a/2 (all.24)



Sovrapposizione con planimetria catastale c/6 (all.24)

Le difformità riscontrate saranno analizzate nei quesiti successivi.



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

Lotto Unico : piena ed intera proprietà, così come indicato dalle visure catastali dei cespiti oggetto del pignoramento, da parte dell'esecutata [REDACTED] spostata in regime di comunione legale dei beni con l'esecutato [REDACTED] aventi dati catastali:

- Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.IIa 665 - sub.2 – cat.a/2 – via Cupa Arianova – piano t (composto da 6 vani, più triplo servizio);
- Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.IIa 665 - sub.5 – cat.c/6 – via Cupa Arianova – piano s1 (composto da due vani, più servizio);

posti in via Aria Nova III traversa bis n.13/a.

Entrambi i cespiti sono confinanti a nord con area del fabbricato, a sud con area del fabbricato, ad est con area del fabbricato ed ad ovest con area del fabbricato.

Dal punto di vista di atti di proprietà, invece, si riporta la piena proprietà del terreno su cui si erge il fabbricato in cui sono posti i cespiti oggetto del pignoramento, da parte dell'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] con atto rogato in data 10/01/1995.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale in ordine al rilievo eseguito dal sottoscritto perito; non vi è presenza di concessione edilizia, con richiesta effettuata presso gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Napoli (all.25); non vi è presenza di richiesta di condono (all.26); vi è presenza di ordine di



demolizione presso l'ufficio dell'antiabusivismo del Comune di Napoli (all.27); ricade in zona E, sottozona Ea – zone agricole, della Variante al PRG del Comune di Napoli.

Vi è presenza di “*Ingiunzione a demolire/ripristino dello stato dei luoghi*” da parte della Procura della Repubblica di Napoli in conseguenza di sentenza definitiva n.74/01 RE.S.A. (all.28), con documento fornito [REDACTED] avvocato dell'esecutata, segnalandosi, inoltre, che l'esecutata non ha proprietà in luoghi diversi nel Comune di Napoli (all.)

Non essendo stato possibile rilevare la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile lo scrivente ha calcolato il relativo valore d'uso dell'immobile all'attualità sino alla sua possibile demolizione, che sarà utilizzato quale prezzo base d'asta.

Inoltre, lo scrivente, per dare coscienza a possibili acquirenti, ove mai l'immobile andasse in vendita forzata, ha calcolato anche il relativo prezzo di vendita del solo terreno, in caso di demolizione del fabbricato (riportando che il terreno mappale foglio 4 – particella 665 risulta essere di proprietà dell'esecutata con atto del notaio Prattico del 1995, precedentemente all'edificazione del fabbricato).

Prezzo Base euro: **302.232,00 euro**

(trecentoduemiladuecentotrentadue/00).

(In caso di ordine demolizione dei cespiti del lotto unico)

Valore di vendita del terreno: **4.895,00 euro**

(quattromilaottocentonovantacinque/00).



QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Le variazioni di proprietà intervenute sui beni oggetto del pignoramento, facenti parte del **lotto unico**, nei vent'anni antecedenti la trascrizione dello stesso, sono state relative al passaggio di proprietà per quanto concerne il terreno su cui sono edificati i cespiti oggetto del presente pignoramento:

- Da [REDACTED]
[REDACTED] all'esecutata
[REDACTED] per piena proprietà del terreno avente dati catastali:

Comune di Napoli – foglio 4 – particella 665

con atto rogato da notaio Costantino Prattico il 10/01/1995 rep.12319, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 08/02/1995 nn.2229/1595 (all.4).

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

L'immobile appartiene ad unità edilizia di recente formazione, essendo l'atto di compravendita, nel quale era indicato, relativo solo all'acquisto del suolo, del 1995, ed essendo la registrazione catastale del 2001.

Per quanto richiesto rispetto all'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva "*l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco*", si rileva che il



bene è stato edificato in data posteriore al 17.8.1942 e che il bene è in difetto rispetto ai provvedimenti autorizzativi essendo carente dei dovuti permessi autorizzativi.

Il Fabbricato è stato edificato in **zona E, sottozona Ea**, che da visura urbanistica, e di conseguenza relazionata alla zonizzazione del P.R.G. vigente, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania, n.**323 dell'11 giugno 2004**, è zona identificata quale "**aree agricole**". Dalla lettura del P.R.G., in relazione alla sottozona indicata, si specifica che non è consentita nessuna edificazione ex novo se non connessa alla conduzione di fondo agricolo.

Si riporta per interezza il presente art. 47 del vigente P.R.G.:

"Art. 47

(Sottozona Ea – Aree agricole)

1. La sottozona Ea identifica le parti del territorio ricadenti in zona E connotate dalla funzionalità all'attività agricola tuttora prevalente, nonché ad altri usi connessi. Tale definizione si estende a quelle aree che, seppure non coltivate, siano comprese, al pari delle aree agricole propriamente dette, in spazi che rivestano carattere testimoniale del paesaggio agrario.

2. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale, connessi alla conduzione del fondo agricolo, purché il richiedente sia compreso tra i soggetti di cui al successivo comma 13. L'indice di fabbricabilità territoriale consentito è di 0,03 mc/mq. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di pertinenze per usi accessori funzionali all'attività agricola. L'unità minima d'intervento resta fissata in ha 1.

3. Ove, con riferimento allo stato della proprietà alla data di adozione del piano, i manufatti esistenti, aventi destinazione residenziale o per usi accessori, abbiano consistenza uguale o superiore a quella derivante dall'applicazione dei suddetti indici, non è consentita alcuna edificazione a scopo residenziale o accessorio.

4. Al fine del calcolo delle unità minime di intervento non è consentita la somma di superfici frazionate e non contigue, a meno che il frazionamento delle superfici o



la mancanza di continuità siano dovuti alla esistenza tra i fondi di uno o più manufatti pubblici asserviti a funzioni pubbliche.

5. Al fine del calcolo delle unità minime d'intervento le superfici ricadenti in sottozona Ec – Aree boscate rientranti nella conduzione unitaria del fondo agricolo sono computabili, ma non possono in alcun modo essere interessate da edificazione. Al medesimo fine non sono invece computabili le superfici ricadenti in sottozona Eb - Aree incolte produttive e Ee - Rupi e costoni.

6. I terreni, una volta utilizzati ai fini degli interventi consentiti nelle presenti norme, restano inedificabili, anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari o dagli aventi titolo, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredato dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari nonché presso apposito ufficio comunale.

7. E' consentita la formazione di consorzi finalizzati alla fruizione pubblica di percorsi interni alle aree agricole e alla prestazione di servizi di ristoro e di vendita dei prodotti agricoli, orticoli, florovivaistici, ecologici, zootecnici.

8. L'edificabilità di cui ai commi 2 e 7 è vietata nelle parti della sottozona Ea:

- connotate dalla presenza di fenomeni di instabilità dei versanti, riportate nella tav. 12 - tavola dei vincoli geomorfologici;

- ricadenti nelle aree perimetrate con riferimento all'articolo 1 quinquies della L n.431 del 8 agosto 1985;

- ricadenti in terreni compresi entro una fascia altimetrica di 30 metri al di sotto dei crinali;

- ricadenti nelle aree assoggettate a vincoli d'inedificabilità di cui alla parte IV della presente normativa.

9. E' ammessa la costruzione di serre intese quali strutture idonee a determinare condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture protette.

10. Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso a opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie, ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio di detti impianti.

11. Per l'installazione di serre, la distanza dai confini non può essere inferiore a m 3 dai fondi finitimi, a m 10 dalla viabilità pubblica, a m 10 dai fabbricati destinati a civili abitazioni. L'altezza al colmo dei manufatti serricoli non deve essere superiore a m 5.



12. Per tutelare i valori storici e culturali del paesaggio agrario, l'installazione delle serre è consentita nelle aree ad alberazione nulla o rada, con esclusione dei terreni particolarmente acclivi o sistemati a terrazze e dei terreni compresi entro una fascia altimetrica di m 30 al di sotto dei crinali. In ogni caso non è consentita l'occupazione di suolo con serre oltre il 60% dell'area disponibile; gli impianti non possono costituire aggregazioni compatte, e devono assicurare fasce perimetrali non impermeabilizzate e idonee al deflusso delle acque. E' consentita la realizzazione di vasche entroterra per l'accumulo e la raccolta delle acque meteoriche. L'installazione di serre non è consentita nelle aree corrispondenti ai vincoli di cui all'articolo 1 quinquies della L n.431 dell'8 agosto 1985, vigenti alla data di adozione del piano.

13. La presente disciplina si attua da parte dei seguenti soggetti: proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, proprietari concedenti, enfiteuti o titolari di altro diritto reale, affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, sempreché gli edifici rurali, a uso residenziale e non, siano stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo.

14. Nella zona agricola è fatta salva la possibilità di prevedere la formazione di aree boscate, con essenze coerenti con le caratteristiche dei siti, di percorsi ecologici, a fini di ripristino dei processi evolutivi naturali della vegetazione spontanea, di idonei habitat per il soggiorno o il trasferimento di specie faunistiche selvatiche e in genere della microfauna. Sono ammesse tecniche colturali sperimentali e innovative ma a ridotto impatto ambientale e paesaggistico. Nel caso in cui la zona agricola sia contigua alla viabilità primaria, di cui alla tavola 10, è ammessa la formazione di corridoi ecologici, così come definiti dal successivo articolo 55.

15. Ove non diversamente disposto dalle presenti norme, sono ammesse le attività di lavorazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fondi agricoli.

16. E' ammesso ogni processo di evoluzione e razionalizzazione degli ordinamenti colturali, sempre che non comporti modifiche della configurazione del suolo e dell'assetto idrogeologico.

Sono ammessi altresì:

- l'orticoltura; - il florovivaismo; - i depositi a cielo aperto a esclusivo uso agricolo, ove non comportino sistemazioni superficiali di tipo impermeabilizzante.
- il compostaggio per il trattamento dei rifiuti vegetali derivanti dall'attività agricola del fondo.



Per ulteriore completezza lo scrivente ha proceduto alla verifica della presenza di possibili titoli autorizzativi, sotto il profilo edilizio-urbanistico, presso i relativi uffici di competenza.

Non vi è presenza di licenza edilizia, con verifica effettuata presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli (all.25).

Non è presente dichiarazione di agibilità con richiesta effettuata presso gli Uffici dell'Edilizia Privata (all.25).

A seguito di ciò è stata effettuata richiesta presso gli uffici del Condono del Comune di Napoli, anche in questo stato, per l'immobile oggetto di procedura non è presente alcun tipo di condono o richiesta in corso.

Si può quindi constatare che essendo l'intervento edilizio carente dei dovuti permessi autorizzativi da parte degli uffici competenti del Comune di Napoli, e non essendo state effettuate richieste di condono rispetto all'attuale stato di fatto (all.26), in presenza di un abuso.

Tale abuso non ha possibilità di rientrare nella richiesta di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'**art.36 del D.P.R. n.380 del 2001** ciò dovuto a quanto scritto nello stesso articolo: "...il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, *possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*", tanto non è attuabile data la presenza del fabbricato, come già



evidenziato, in **zona Ea** del P.R.G. vigente, ove è consentita nuova edificazione “*connessa alla conduzione di fondo agricolo*” non presente nell’area di terreno ove sorge il fabbricato.

Si è verificato, inoltre, tramite richiesta all’Ufficio dell’antiabusivismo del Comune di Napoli che è presente, all’attualità, ordinanza di demolizione dell’immobile oggetto di procedura (all.27), con presenza di “*Ingiunzione a demolire/ripristino dello stato dei luoghi*” da parte della Procura della Repubblica di Napoli in conseguenza di sentenza definitiva n.74/01 RE.S.A (all.28).

Lo scrivente ha quindi determinato l’eventuale costo di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi attraverso l’elaborazione di computo metrico estimativo (all.31) con prezzi dedotti dal Prezziario della Regione Campania anno 2020.

Tanto si evidenzia per quanto necessario.

Tale costo viene effettuato al fine del rendere edotto possibile acquirente dell’utilizzo del solo suolo ove si attivasse l’ordine di demolizione da parte delle autorità competenti, a seguito degli accertamenti tecnico/amministrativi.

Per quanto concerne le difformità riscontrate, rispetto alla planimetria catastale, all’interno del cespite con sub.5 si riporta che le stesse, solo al fine informativo rispetto a quanto sopra descritto, potrebbero, in linea teorica, essere approvate con una possibile CILA in sanatoria (ciò nel caso in cui il cespite fosse stato regolare dal punto di vista urbanistico).



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

Dall'accesso eseguito in data 20/04/2022 si è constatato che l'immobile è occupato dall'esecutato [REDACTED] e la sua famiglia.

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 lotto unico diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (all.32). In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che non vi è stato riscontro di presenza di condominio.

Il fabbricato non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, tanto con richiesta effettuata agli Uffici della Soprintendenza di Napoli (all.33).

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

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

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

Si può dichiarare che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà dei cespiti oggetto del **lotto unico**, rispetto a quanto reperito dalle visure catastali, è per diritto di piena proprietà dell'esecutata [REDACTED], sposata in



comunione legale dei beni con l'esecutato [REDACTED] (con conseguente proprietà del ½).

I cespiti hanno i seguenti dati catastali:

- Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.IIa 665 - sub.2 – cat.a/2 – via Cupa Arianova – piano t;
- Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.IIa 665 - sub.5 – cat.c/6 – via Cupa Arianova – piano s1;

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 attesta che non vi è presenza di amministrazione condominiale.

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.

Essendo l'immobile privo delle dovute autorizzazioni urbanistiche ed essendo stato verificato la non possibilità di sanatoria, l'immobile sarà valutato sulla base del **valore d'uso** che è dato dal valore corrente da oggi sino ad un valore stimato per i prossimi 20 anni del suo utilizzo, calcolo statistico dato da una media comparativa del tempo che intercorre negli ordini di demolizione dati dal Comune di Napoli. Il valore d'uso sarà calcolato tramite il valore locatorio utile (V.L.U.).

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** partendo da:

[Comune di Napoli - Sez. Sec.- foglio 2 - p.IIa 665 - sub.2 – a/2,](#)
[via Aria Nova III traversa bis 13/A.](#)

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

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



1) Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia II Semestre 2020 che, per la tipologia abitazioni ricadenti nel Comune di Napoli, di zona Municipalità 7 Secondigliano, attribuisce un V.L.U. pari a 4,50 €/mq

2) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2021 II semestre che nel Comune di Napoli per zona Secondigliano attribuisce un V.L.U., per abitazioni civili, oscillante tra un minimo di 2,8 €/mq ad un massimo di 4,2 €/mq.

Considerata la qualità dell'immobile lo scrivente adotterà per questa fonte un valore medio tra i due pari a 3,50 €/mq.

3) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Secondigliano attribuisce un V.L.U. in fascia media pari a 3,13 €/mq .

4) Tra gli immobili attualmente in fitto simili al cespite in oggetto, lo scrivente ha selezionato un appartamento ubicato in via Cupa Vicinale dell'Arco che riporta un'offerta di euro 600,00 al mese per una superficie di mq 100 (<http://www.immobiliare.it/>), valutabile per un V.L.U. di 6,00 €/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 4,28 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(4,50+3,50+3,13+6,00 / 4 = 4,28 \text{ €/mq})$$



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	
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9	0,9	3,85
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9	0,9	3,85
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano terra	0,85	0,85	3,63
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		
Servizi tripli	1,05	1,05	4,49
CONDIZIONAMENTO			



Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento autonomo	1	1	4,28
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	4,28
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1	1	4,28
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	4,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	4,28
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	1	4,28
Dotato di cantinola	1		
Senza box posto auto e cantinola	0,9		
SERVIZI IMMOBILE			



Con cortile	1	1	4,28
Con giardino	1,05		
Senza	0,95		
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	3,85
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	3,85
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	4,28
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 4,10</u>		

Il V.L.U. al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 4,10 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. : 160 mq

Superficie u.n.c al 10%: 16 mq

160 mq + 16 mq= 176 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

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

Balconi 25 mq al 25% + 15 al 10%= 7,75 mq

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

Commerciale: 176 mq + 7,75 mq= 184 mq.

Si conclude affermando che il V.L.U. dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 4,10 x 184 cifra che arrotondata è pari a = Euro 754,20 (settecentocinquantaquattro/00).

Tale è il valore locatorio utile mensile da cui si desume che in un anno:

V.L.U. annuale: V.L.U. mensile x 12 mesi= 754,20 € x 12= 9.048,00 Euro (novemilaquarantotto/00).

Il V.L.U annuale va ora calcolato per il tempo di utilizzo dell'immobile sino alla sua possibile demolizione, ottenendo il

Valore d'uso:

V.L.U. annuale x 20 anni= 9,048,00x20= 180.960 Euro (centottantottomilanovecentosessanta/00)

Essendo il valore calcolato già valore ridotto rispetto ai valori di mercato della zona non è applicato, a tal riguardo, nessuna riduzione rispetto al Valore d'uso, come sopra individuato.



Va ora a calcolarsi il valore di mercato dell'altro cespite facente parte il **lotto unico**:

Comune di Napoli - Sez. Sec.- foglio 2 - p.IIa 665 - sub.5 – c/6,

via Aria Nova III traversa bis 13/A.

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

- 1) Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia Il Semestre 2020 che, per la tipologia autorimesse ricadenti nel Comune di Napoli, di zona Municipalità 7 Secondigliano, attribuisce un V.L.U. pari a 5,00 €/mq
- 2) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2021 Il semestre che nel Comune di Napoli per zona Secondigliano attribuisce un V.L.U., per abitazioni civili, oscillante tra un minimo di 2,2 €/mq ad un massimo di 3,2 €/mq.

Considerata la qualità dell'immobile lo scrivente adotterà per questa fonte un valore medio tra i due pari a 2,70 €/mq.

- 3) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Secondigliano attribuisce un V.L.U. in fascia media pari a 2,33 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **3,34 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(5,00+2,70+2,33 / 3 = 3,34 \text{ €/mq})$$



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

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
UBICAZIONE			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9	0,9	3,00
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9	0,9	3,00
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano interrato	0,75	0,75	2,50
Piano terra	0,85		
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	3,34
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguito	1,1		
Sufficiente	1		



Insufficiente	0,95		
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	3,34
Media	0,9		
Pessima	0,75		
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	3,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	3,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	3,34
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 3,10</u>		

Il V.L.U. al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 3,10 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. : 163 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 163 mq.

Si conclude affermando che il V.L.U. dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 3,10 x 163 cifra che arrotondata è pari a = Euro 754,20 (settecentocinquantaquattro/00).

Tale è il valore locatorio utile mensile da cui si desume che in un anno:

V.L.U. annuale: V.L.U. mensile x 12 mesi= 505,00 € x 12= 6.063,00 Euro (seimilasessantatre/00).

Il V.L.U annuale va ora calcolato per il tempo di utilizzo dell'immobile sino alla sua possibile demolizione, ottenendo il

Valore d'uso:

V.L.U. annuale x 20 anni= 6,063,00x20= 121.272 Euro (centoventunomiladuecentosettantadue/00)

Essendo il valore calcolato già valore ridotto rispetto ai valori di mercato della zona non è applicato, a tal riguardo, nessuna riduzione rispetto al Valore d'uso, come sopra individuato.

Vanno quindi a sommarsi i valori ottenuti dell'appartamento e dell'autorimessa per il valore del **Lotto Unico**:



Lotto Unico (appartamento + box auto): 180.960,00 € +
121.272,00 € = 302.232,00

(trecentoduemiladuecentotrentadue/00).

Ne Consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico di
euro **302.232,00** (trecentoduemiladuecentotrentadue/00).

Al fine di rendere edotto un possibile acquirente, ove la procedura
proseguisse con una possibile vendita dell'immobile, dello stato di
utilizzo del bene, lo scrivente procede a calcolare anche il valore del
solo terreno privo dell'immobile edificato in maniera abusiva, a tale
valore sarà poi detratto il relativo costo di abbattimento.

Il terreno, che nuovamente si riporta, è stato acquistato
dall'esecutata con atto di proprietà rogato in data 10/01/1995 ed
avente dati catastali:

Comune di Napoli – foglio 4 – particella 665

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 vendite di terreni della zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, a terreni simili e similari alienati recentemente o in corso di trattativa.

1) Terreno sito in via Cupa Vicinale dell'Arco, sito in Secondigliano, vendita privata, prezzo di vendita 600.000,00 euro per un lotto di 13.420,00 mq, da cui si ricava il V.M.U. di 44,00€/mq

2) Terreno sito in via Circumvallazione esterna di Napoli, sito in Secondigliano, vendita privata, prezzo di vendita 68.000,00 euro per un lotto di 2.000,00 mq, da cui si ricava il V.M.U. di 34,00€/mq

3) Terreno sito in via privata Ricci, sito in Secondigliano, vendita privata, prezzo di vendita 85.000,00 euro per un lotto di 1.380,00 mq, da cui si ricava il V.M.U. di 61,00€/mq

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un terreno in zona Pianura pari a 46,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** del terreno che è pari a 599 mq (dimensione del lotto di terreno privo dell'immobile, così come da visura reperita).

Si conclude affermando che il Valore di Mercato del terreno, calcolato privo dell'immobile, è pari a €/mq 46,00 x 599 cifra che arrotondata è pari a = Euro 27.554,00 (ventisettemilacinquecentocinquantaquattro/00).



A questo vanno inoltre aggiunti i relativi costi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso dati dal valore demolizione e ripristino che sono stati calcolati sulla base del Prezziario Regionale della Campania, calcolando il metro cubo del fabbricato.

con un valore che ammonta di euro 22.659,00 che detratto dal valore di mercato precedentemente calcolato comporta un valore di vendita di euro **4.895,00** (quattromilaottocentonovantacinque/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 (all.34), oltre al certificato di residenza storica degli stessi (all.35).

CONCLUSIONI LOTTO UNICO

- **Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.IIa 665 - sub.2 – cat.a/2**
- **Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.IIa 665 - sub.5 – cat.c/6**

Prezzo base d'asta 302.232,00 euro

(In caso di demolizione dell'immobile)

Valore di mercato del terreno 27.554,00 euro

Oneri tecnici ed amministrativi 22.659,00 euro

Valore di vendita del terreno 4.895,00 euro



In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

