

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

procedura di espropriazione immobiliare
n. R.G.E. 278/2019 promossa da

CESPITE

Quota di 1/1 di:

Immobili siti in Casaluce CE Via Maiello 4:

- Civile abitazione primo piano fabbricato C interno 5
NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 46;
- Box cantinato Piano S1 int 16 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 57;



GIUDICE: Dott. A. Cirma
C.T.U. Arch. Angela Passaro

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH.ANGELA PASSARO
Via E. Toti,1 Calvizzano (NA)-
CELL. 347.1114340
E.MAIL angela.ark@libero.it – angelapassaro@archiworldpec.it

INDICE

-1. Premessa

-2. Elenco Allegati

-3. Risposte ai quesiti contenuti nel
mandato

- Quesito 1
- Quesito 2
- Quesito 3
- Quesito 4
- Quesito 5
- Quesito 6
- Quesito 7
- Quesito 8
- Quesito 9
- Quesito 10
- Quesito 11
- Quesito 12
- Quesito 13
- Quesito 14

-4. Allegati

1. PREMESSA

In data 24.06.2021 il Giudice dell'esecuzione Dott. A. Cirma conferiva mandato a me sottoscritta Arch Angela Passaro, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n. 7814, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 278/2019 in epigrafe. Formulati al CTU i quesiti, il G.E. rinviava le parti all'udienza del 28.06.2022.

2 . ELENCO ALLEGATI

- 1) Certificazione notarile
- 2) Verbale di operazioni peritali
- 3) Rilievi grafici
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Documentazione catastale
- 6) Documentazione urbanistica
- 7) Documentazione ipotecaria
- 8) Documentazione attestante provenienza
- 9) Quotazioni di riferimento
- 10) Certificato Matrimonio – Certificato di residenza
- 11) Certificato Amministratore di Condominio

Controllo preliminare

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

E' presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio **dott. Andrea Zuccarello Marcolini**, notaio in Messina, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta.

La certificazione in questione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Non risulta tra i documenti presenti nel fascicolo il certificato di matrimonio e di residenza dell'esecutato, la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisirli allegandoli alla consulenza.

Quesito 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Piena proprietà degli immobili siti in Casaluce CE, Via Maiello 4:

- **Civile abitazione primo piano fabbricato C interno 5
NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 46;**
- **Box cantinato Piano S1 int 16 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 57;**

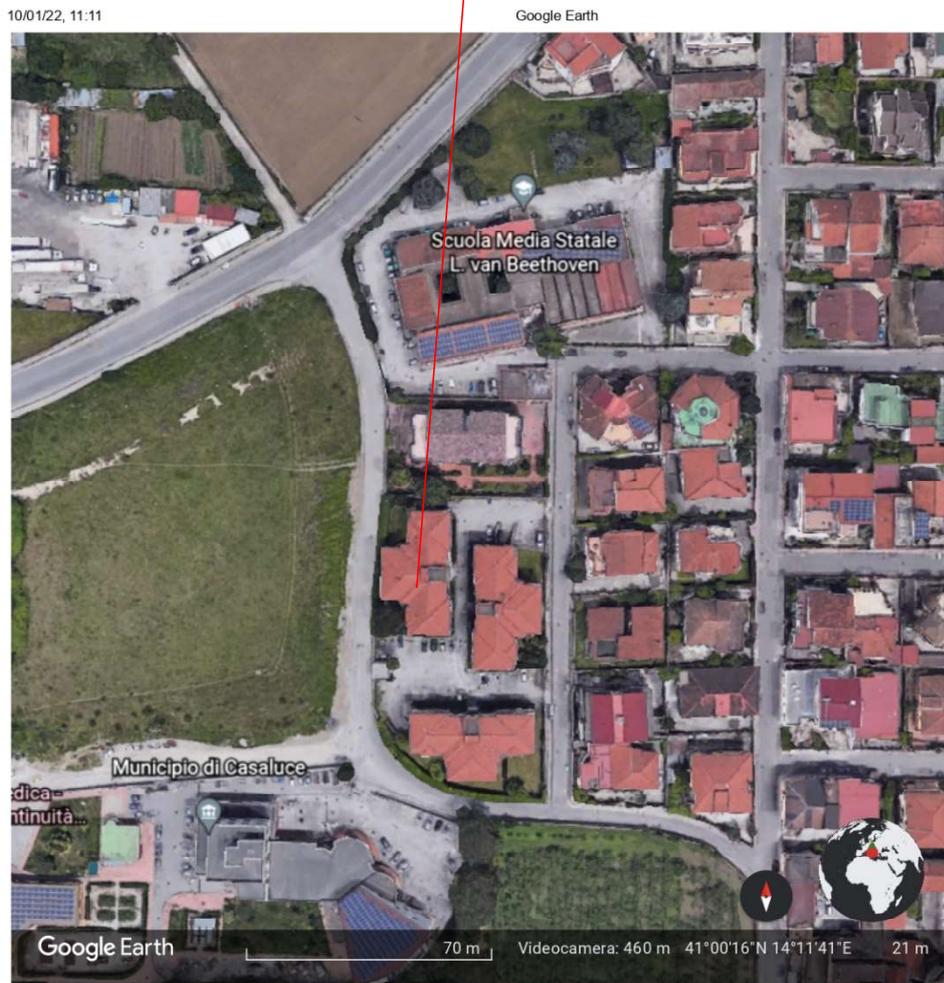
Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in regime di separazione dei beni, per Atto di Compravendita in

Non esistono "difformità formali" dei dati di identificazione catastale.

Non esistono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale.

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da "espropriazione per pubblica utilità".

Foto 2: foto satellitare fabbricati p.lla 542



<https://earth.google.com/web/search/via+maiello+casaluce/@41.00466744,14.19497678,20.88298129a,438.81397914d,35y,0h,0l,0r/data=CigiJg...> 1/1

Il lotto a vendersi sarà **UNICO**, precisamente:

LOTTO UNICO: immobili siti in Casaluce CE, Via Maiello 4:

- **Civile abitazione primo piano fabbricato C interno 5 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 46;**
- **Box cantinato Piano S1 int 16 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 57;**

Arch. Angela Passaro9

CONFINI:

- **Abitazione di tipo civile in Casaluce CE Via Maiello 4, primo piano fabbricato C interno 5 - NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 46;**

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con altra u.i.
- a sud con altra u.i.
- a est con slargo fabbricato
- a ovest con scala condominiale

Confini

- **Immobile tipo C6 (box) Piano S1 int 16 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 57;**

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con altra u.i.u.
- a ovest con cortile esterno
- a est con area di manovra garage
- a sud con scala condominiale

Confini

Quesito 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO: immobili siti in Casaluce CE, Via Maiello 4:

- **Civile abitazione primo piano fabbricato C interno 5 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 46;**
- **Box cantinato Piano S1 int 16 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 57;**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è in cemento armato ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensiva. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e tinteggiatura. Il fabbricato, si affaccia su strada provinciale e viale condominiale ed è in ottimo stato di conservazione.



Foto 1. Esterno fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare pignorata

DESCRIZIONE IMMOBILE:

- Abitazione di tipo civile in Casaluce CE Via Maiello 4, primo piano fabbricato C interno 5 - NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 46;

L'immobile risulta essere attualmente l'abitazione principale della sig. con la sua famiglia.

Si accede all'appartamento tramite l'androne di ingresso al fabbricato dove c'è la scala condominiale del fabbricato.

L'immobile pignorato sito al piano primo, interno 5 consiste in un appartamento ed è composto da:

- Cucina
- Salone
- Camera matrimoniale
- Camera
- 2 Bagni
- Corridoio

L'immobile pignorato, in buono stato di manutenzione, presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento per l'intero appartamento in ceramica bianca dim 40 x 40
- Bagno completo di sanitari con rivestimenti in ceramica
- Balconi esterni rivestiti in klinker
- Pareti tinteggiate con pittura lavabile.
- Infissi esterni con tapparelle in plastica
- Infissi interni in alluminio taglio termico non di ultima generazione
- Porte interne in legno e vetro
- Presenza di split interni con motocondensanti esterne
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori e per acqua sanitaria
- Impianto elettrico esistente in buono stato, complete di lampade di emergenza
- Porta di ingresso blindata rivestita in legno



Foto 2 – Foto 3: camera da letto padronale

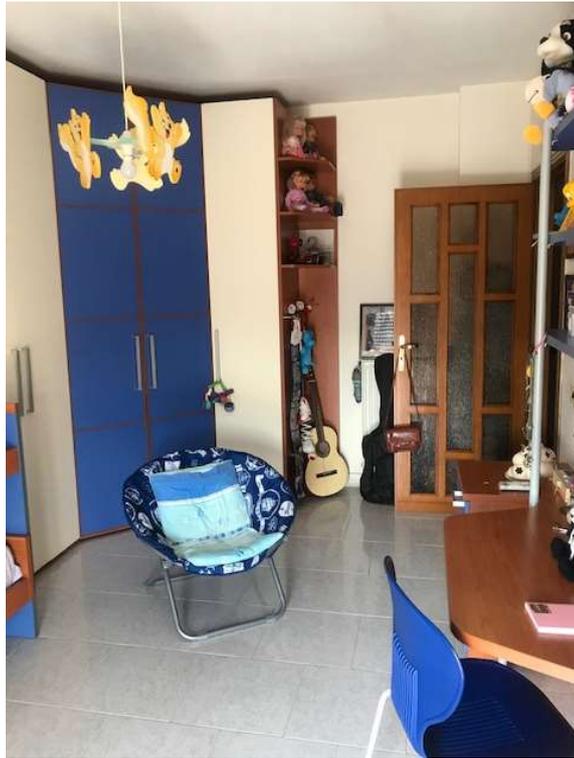


Foto 4 – Foto 5: cameretta



Foto 6 – Foto 7: Cucina.



Foto 8 - Foto 9: Salone



Foto 10 Ingresso – Foto 11: Corridoio



Foto 12 – Foto 13: Bagno



Foto 14 – Foto 15: Balconi



Foto 16 – Foto 17: Balconi

Come indicato nel titolo di provenienza allegato, nella proprietà del bene è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale unità immobiliare fa parte.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

Composizione immobile:

L'appartamento ha una superficie commerciale di **mq 119**

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:
appartamento 119 mq + 9,62 mq (balconi 38,46 mq x 25%) + mq 12,60 (box (in autorimessa collettiva) mq 28 x 45%) = **mq 141,22**

La superficie netta dell'appartamento è così suddivisa:

- Cucina: mq 20
- Salone: mq 35,50
- Camera: mq 18,57
- Camera: mq 15,61

- Bagno: mq 2,71
- Bagno: mq 5,44
- Corridoio: mq 6,65

per una superficie netta totale di: **mq 104,48**

- Box cantinato Piano S1 int 16 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.IIa 542 sub 57;

L'immobile risulta essere attualmente occupato da beni di proprietà dell'esecutato.
L'accesso carrabile al box avviene tramite una rampa condominiale, piano S1



Foto 18 – Foto 19: Accesso pedonale e carrabile piano S1 box sub 57



Foto 20 – Foto 21: Interno box sub 57

Come indicato nei titoli di provenienza allegati, nella proprietà del bene è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale unità immobiliare fa parte.

Il pavimento è per l'intera superficie in ceramica bianca.

La pittura è un lavabile di colore bianco, l'infisso di ingresso è una porta in ferro basculante, non motorizzata.

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

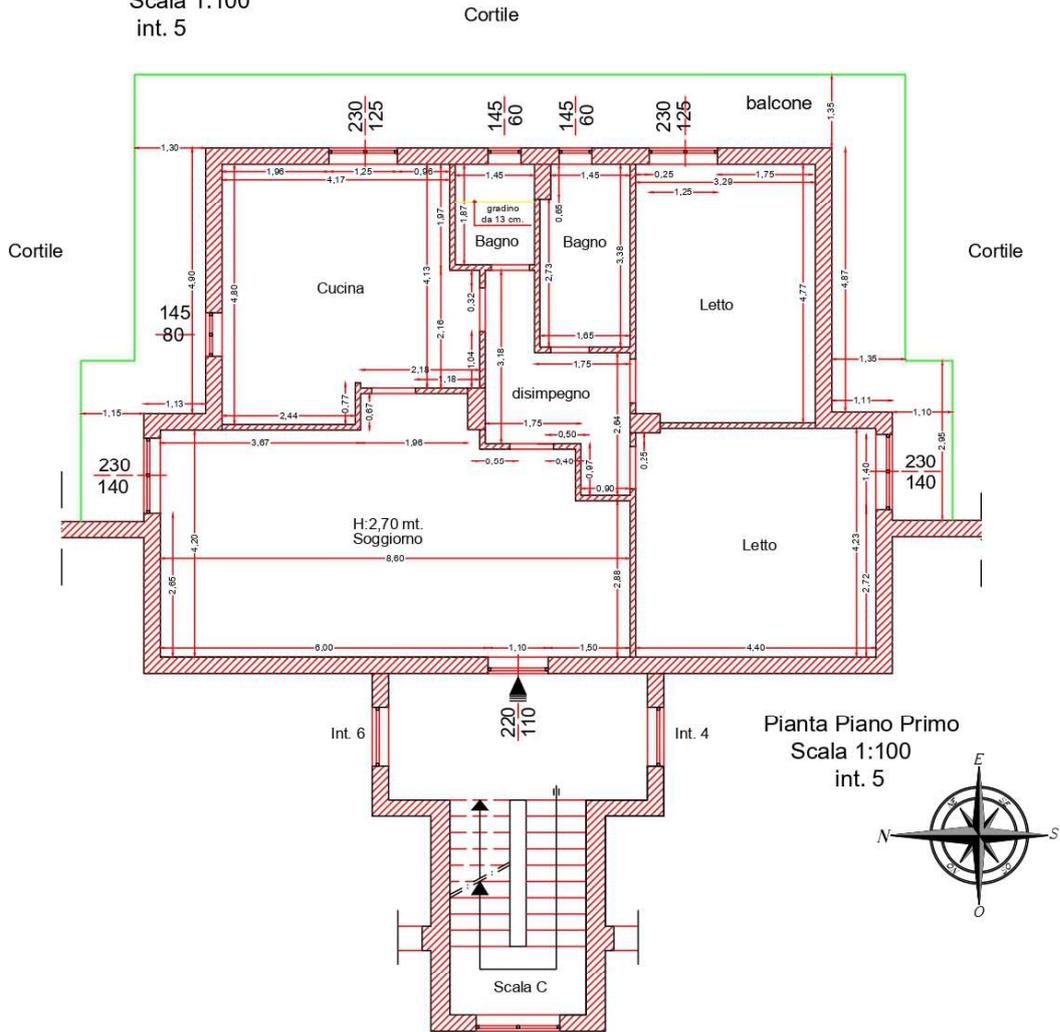
Composizione immobile:

Il box ha una **superficie commerciale di mq 28**

La superficie utile del box è mq 24,88

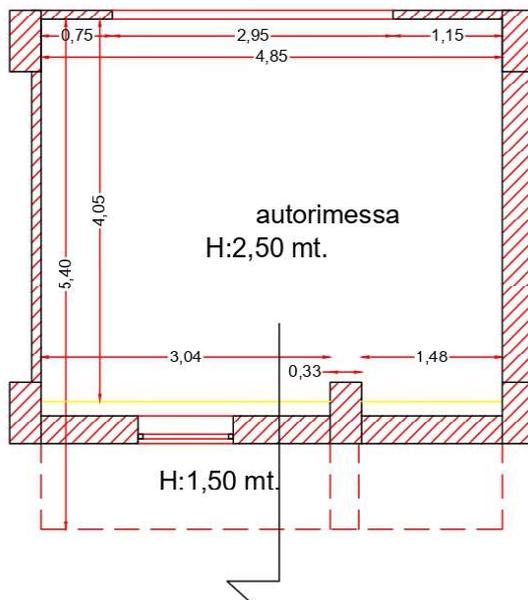
APPARTAMENTO sub 46 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO

RILIEVO
Scala 1:100
int. 5

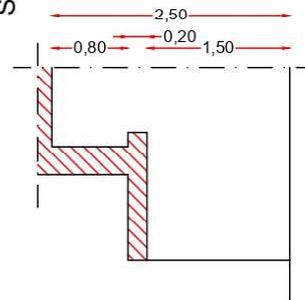


BOX sub 57 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO

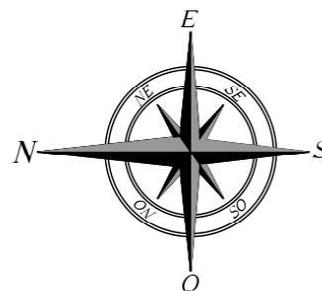
RILIEVO
Scala 1:100
int. 16



Scala C



Pianta Seminterrato
Scala 1:100
int. 16



Quesito 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I lotti immobiliari pignorati sono identificati catastalmente:

- **Civile abitazione primo piano fabbricato C interno 5
NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 46;**
- **Box cantinato Piano S1 int 16 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 57;**

Storia catastale dei beni:

- **Abitazione di tipo civile in Casaluce CE Via Maiello 4, primo piano fabbricato C
interno 5 - NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 46;**

Dati derivanti da Costituzione in atti dal 11.03.1992 (**vedi all.5**).

Intestatario:

La mappa catastale riporta come p.lla 542 un fabbricato equivalente a quello riportato nella mappa satellitare

Nell'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione l'immobile pignorato è indicato con i seguenti dati catastali:

- *"Appartamento, foglio 8 p.lla 542 sub 46, Via Dante Alighieri (già Via Della Parrocchia) piano 1 int 5 scala C cat.A/3".*

Negli atti di provenienza dei beni pignorati all'esecutato l'immobile è indicato con i seguenti dati catastali:

- *Appartamento, NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 46, piano 1 int 5 scala C, cat. A/3.*

Per cui vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali per l'atto di pignoramento.

In relazione all'atto di provenienza vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali.

Non risultano variazioni riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

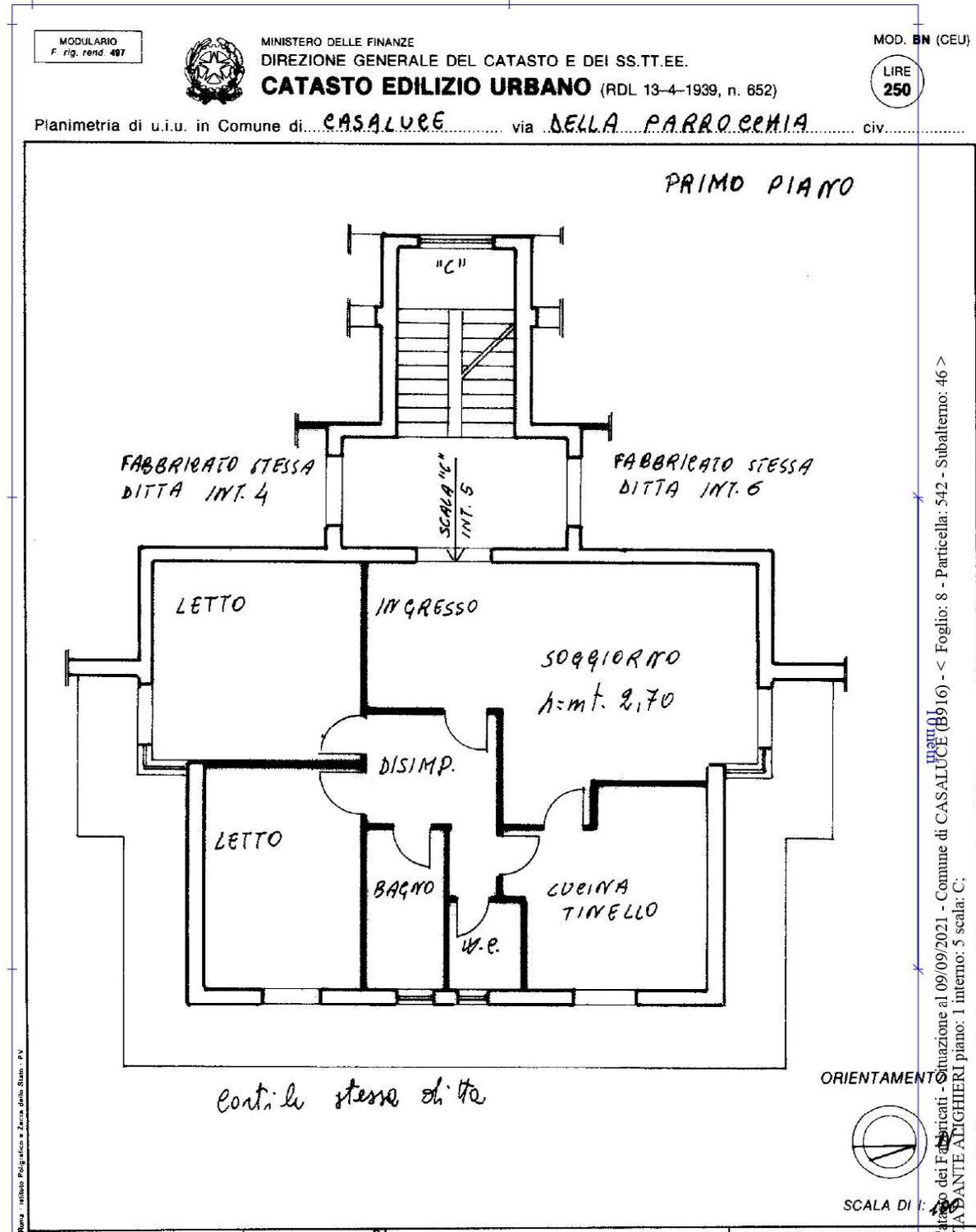
Precisamente:

- Lieve diversa distribuzione spazi interni
- Cambio di prospetto

Di seguito viene riportata planimetria catastale e rilievo dello stato reale dei luoghi del bene pignorato

APPARTAMENTO sub 46 – PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

Data presentazione: 02/10/1990 - Data: 09/09/2021 - n. T182144 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U



MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASALUCE via DELLA PARROCCHIA civ.

PRIMO PIANO

FABBRICATO STESSA
DITTA INT. 4

FABBRICATO STESSA
DITTA INT. 6

SCALA "C"
INT. 5

LETTO

INGRESSO

SOGGIORNO
h=mt. 2,70

DISIMP.

LETTO

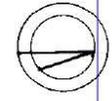
BAGNO

CUCINA
TINELLO

W.E.

Conti le stesse ditte

ORIENTAMENT



SCALA DI 1:...

Ultima planimetria in atti Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Data presentazione: 02/10/1990 - Data: 09/09/2021 - n. T182144 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U
 Totale schede di acquisizione: 1 (A4(210x297)) - Foglio stampa richiesto: A4(210x297)
 F. 8
 n. 542 sub 46
 Compilata dal l'Ing. PENNELLA NICOLA (titolo, cognome e nome)
 della provincia di CASERTA
 data 17/1/96 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Situazione al 09/09/2021 - Comune di CASALUCE (B916) - < Foglio: 8 - Particella: 542 - Subalterno: 46 >
 VIA DANTE ALIGHIERI piano: 1 interno: 5 scala: C;

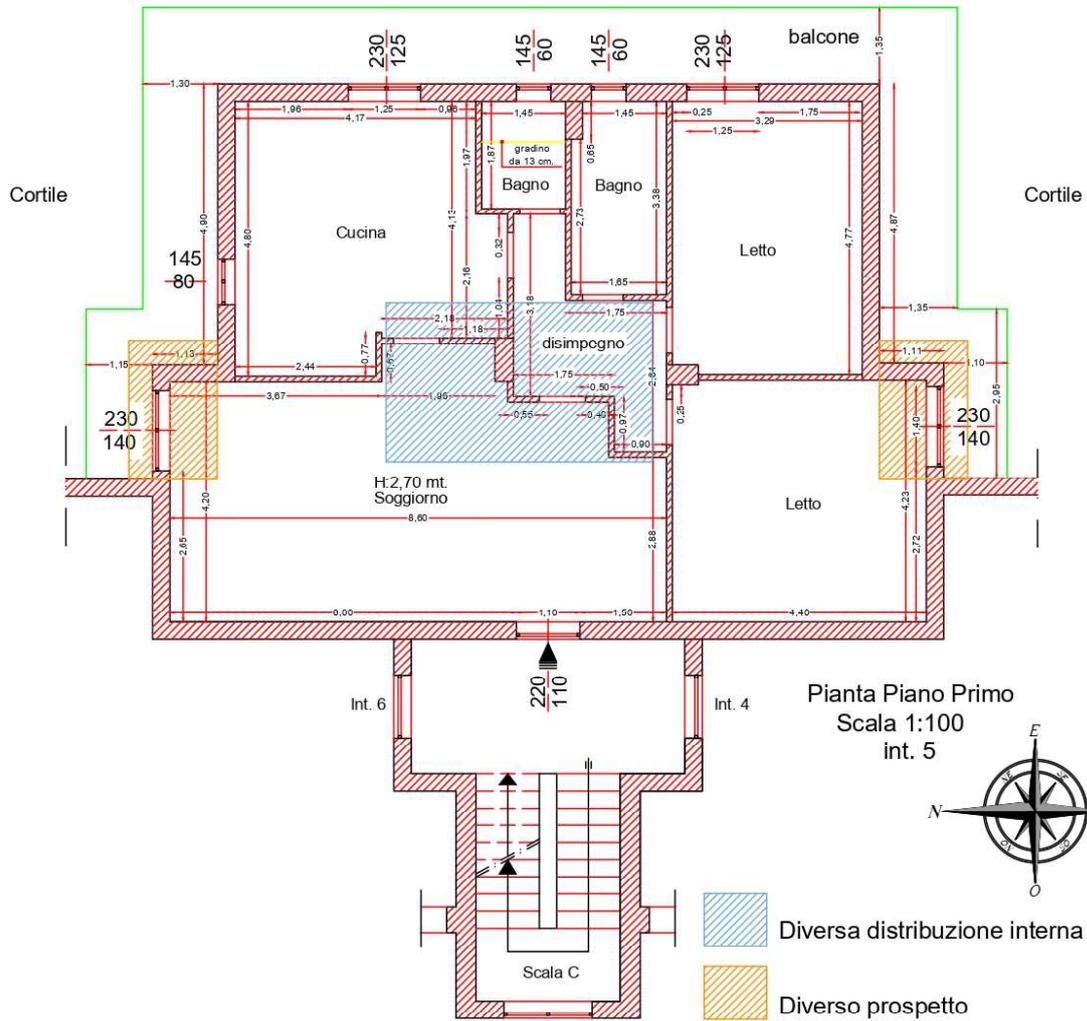
APPARTAMENTO sub 46- STATO DEI LUOGHI RILEVATO con DIFFORMITA' CATASTALI EVIDENZIATE

DIFFORMITA' CATASTALI

Scala 1:100

int. 5

Cortile



- Box cantinato Piano S1 int 16 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 57;

Dati derivanti da Costituzione in atti dal 11.03.1992 (**vedi all.5**).

Intestatario:

La mappa catastale riporta come p.lla 542 un fabbricato equivalente a quello riportato nella mappa satellitare

Nell'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione l'immobile pignorato è indicato con i seguenti dati catastali:

- *“Box auto, foglio 8 p.lla 542 sub 57, Via Dante Alighieri (già Via Della Parrocchia) piano S1 int 16 scala C cat.C/6”.*

Negli atti di provenienza dei beni pignorati all'esecutato l'immobile è indicato con i seguenti dati catastali:

- *Box auto, NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 57, piano S1 int 16 scala C, cat. C/6.*

Per cui vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali per l'atto di pignoramento.

In relazione all'atto di provenienza vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali.

Non risultano variazioni riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

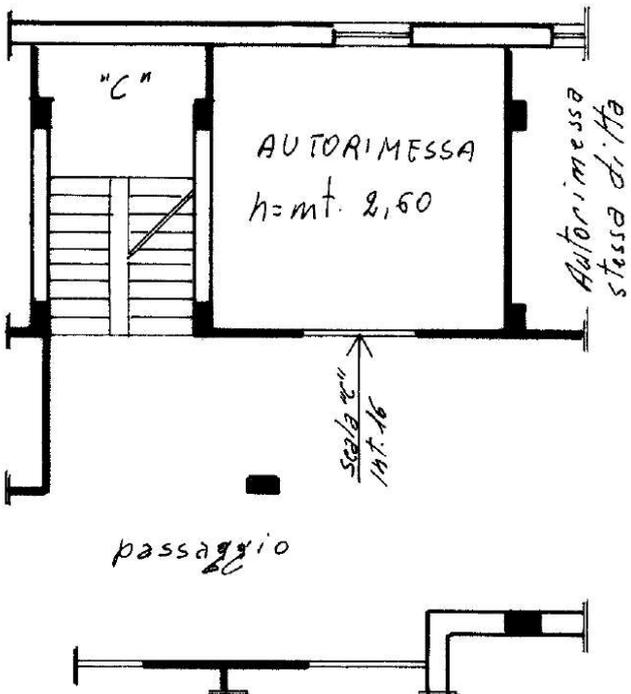
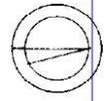
Precisamente:

- Lieve differenza sulla dimensione del portone ingresso. Attualmente più ampio rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale

Di seguito viene riportata planimetria catastale e rilievo dello stato reale dei luoghi del bene pignorato

BOX sub 57 – PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

Data presentazione: 02/10/1990 - Data: 09/09/2021 - n. T182145 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

<p>MODULARIO F. rig. rend. 487</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD. BN (CEU)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block;">LIRE 250</p>	
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>CASALUCE</u> via della <u>PARROCCHIA</u> civ.</p>			
<p>PIANO SEMINTERATO</p>			
<p><i>Conti: le stesse di Ha</i></p>			
			
<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:100</p>			
<p>Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/></p> <p>Denuncia di variazione <input type="checkbox"/></p> <p>Data presentazione: 02/10/1990 - Data: 09/09/2021 - n. T182145 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U</p> <p>Totale schede in formato A4 (210x297) di acquisizione: 1</p> <p>F. n. <u>542</u> sub. <u>57</u></p>		<p>Compiata dal <u>R. J. MA</u> (Tirolo, cognome e nome)</p> <p><u>RENNELLA NICOLA</u></p> <p>Formata in carta richiesta: A4 (210x297)</p> <p>della provincia di <u>Caserta</u></p> <p>data Firma <u>[Signature]</u></p>	
		<p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p>	

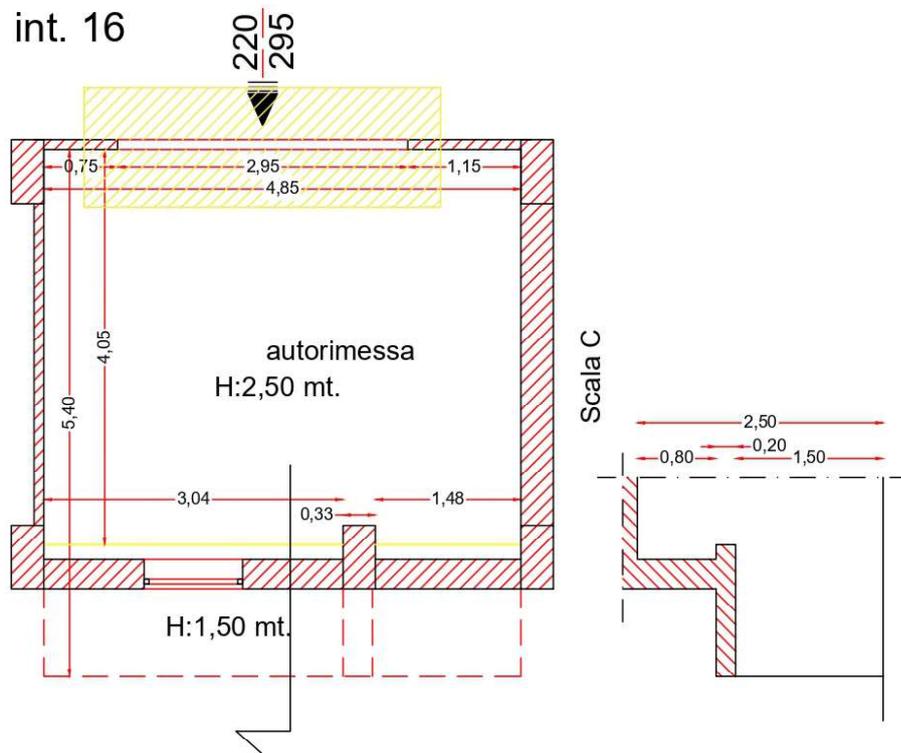
URBAN
 Comune di CASALUCE (B916) - < Foglio: 8 - Particella: 542 - Subalterno: 57 >
 VIA SANTE ALIGHIERI piano: S1 interno: 16 scala: C;

BOX sub 57 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO con DIFFORMITA' CATASTALI
EVIDENZIATE:

DIFFORMITA' CATASTALI

Scala 1:100

int. 16



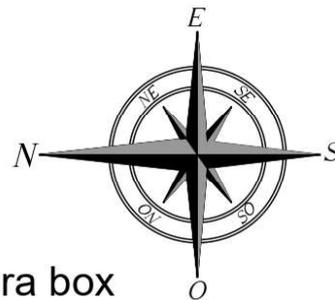
Pianta Seminterrato

Scala 1:100

int. 16



Diversa dimensione apertura box



Quesito 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: immobili siti in Casaluce CE, Via Maiello 4:

- **Civile abitazione primo piano fabbricato C interno 5 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.IIa 542 sub 46;**

- E' composto da Cucina, Salone, Camera matrimoniale, Camera, 2 Bagni, disimpegno.
- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:
nord con altra u.i., a sud con altra u.i., a est con slargo fabbricato, a ovest con scala condominiale
- E' riportato nel NCEU di Casaluce CE foglio 8 p.IIa 542 sub 46;
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- Il lotto pignorato è stato realizzato tramite Licenza Edilizia in Variante n. 7 del 19.04.1984 rilasciata dal Comune di Casaluce CE.
- Non risultano presentate inoltre alcuna richiesta di Condono Edilizio, S.C.I.A., C.I.L.A. per l'immobile pignorato.
- Non risulta rilasciata Autorizzazione di Agibilità per il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato.
- Secondo il PRG vigente del Comune di Casaluce CE si evince che: Il suolo su cui insiste l'immobile pignorato ricade per il PRG vigente in **"B2 – Zone Residenziali di Completamento"** E ricade ancora in zona **"Br1 – Residenziale Esistente"** del PUC esistente.

- **Box cantinato Piano S1 int 16 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.IIa 542 sub 57;**

- E' composto da un unico ambiente;
- Confina a nord con altra u.i.u., a ovest con cortile esterno, a est con area di manovra garage, a sud con scala condominiale
- E' riportato nel NCEU di Casaluce CE foglio 8 p.IIa 542 sub 57;

- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale
- Il lotto pignorato è stato realizzato tramite Licenza Edilizia in Variante n. 7 del 19.04.1984 rilasciata dal Comune di Casaluce CE.
- Non risultano presentate inoltre alcuna richiesta di Condono Edilizio, S.C.I.A., C.I.L.A. per l'immobile pignorato.
- Non risulta rilasciata Autorizzazione di Agibilità per il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato.
- Secondo il PRG vigente del Comune di Casaluce CE si evince che: Il suolo su cui insiste l'immobile pignorato ricade per il PRG vigente in **“B2 – Zone Residenziali di Completamento”**. E ricade ancora in zona **“Br1 – Residenziale Esistente”** del PUC esistente.

PREZZO BASE ASTA del **LOTTO UNICO (formato dalle due unità immobiliari):**

Euro: 105.705

Quesito 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile pignorato risulta di proprietà della

(cfr. all. 8), per acquisto, in regime di separazione

Ai suddetti
pervenuti:
per

Da Certificato di Residenza allegato alla consulenza, si evince che:
la residenza anagrafica della sig.ra Caterino Rita, eseguita, alla data

CE. Attualmente

Quesito 6

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

LOTTO UNICO: immobili siti in Casaluce CE, Via Maiello 4:

- **Civile abitazione primo piano fabbricato C interno 5 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.IIa 542 sub 46;**
- **Box cantinato Piano S1 int 16 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.IIa 542 sub 57;**

è stato realizzata tramite Licenza Edilizia in Variante n. 7 del 19.04.1984 rilasciata dal Comune di Casaluce CE.

Non risultano presentate inoltre alcuna richiesta di Condono Edilizio ai sensi delle Legge 47/85, 724/94 e 326/2003.

Non risultano presentate inoltre alcuna richiesta di SCIA e/o CILA per l'immobile pignorato.

Non risulta rilasciata Autorizzazione di Abitabilità per il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato.

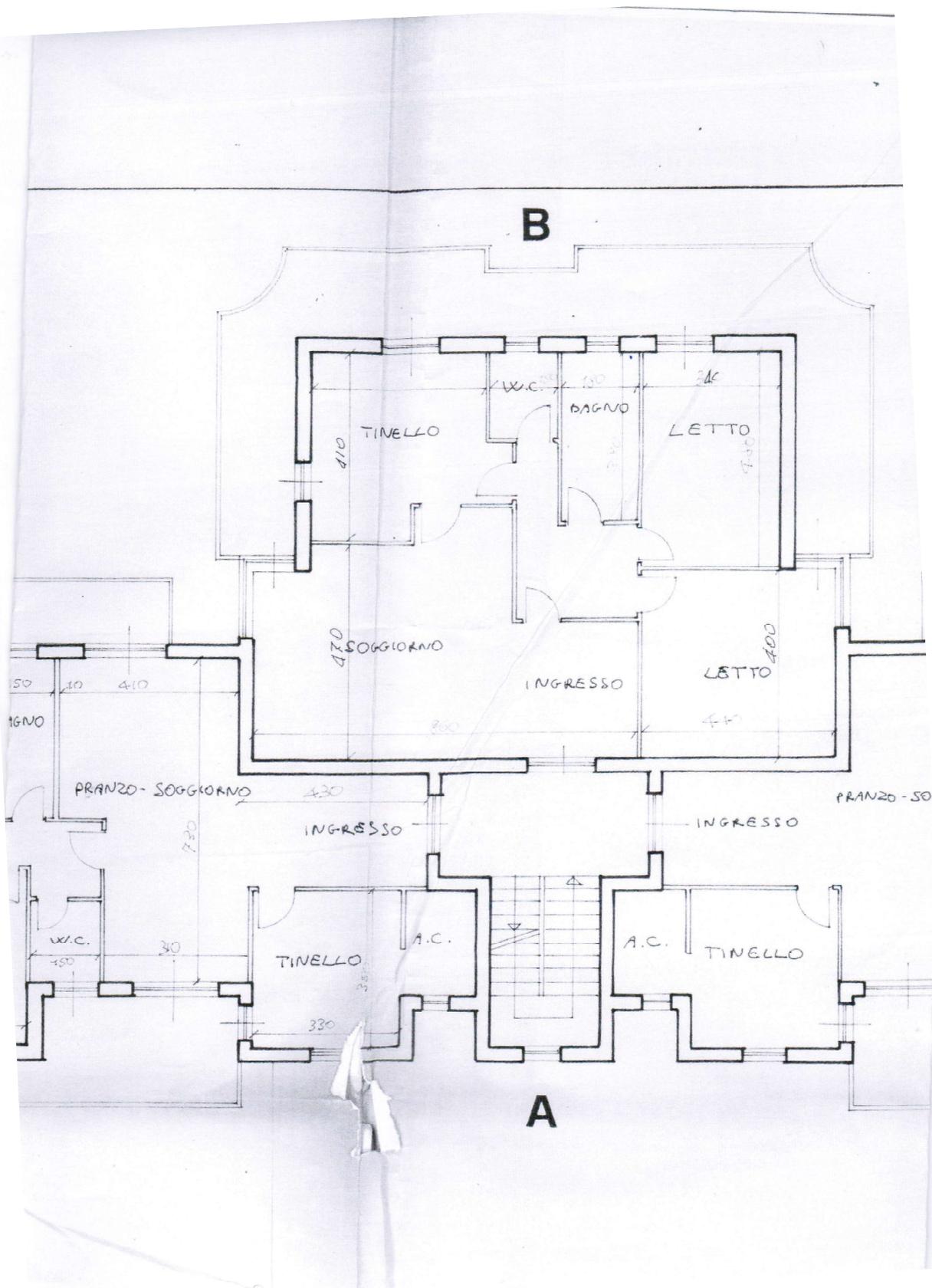
Dal confronto tra I grafici di Licenza Edilizia n.7 /84 allegati del piano tipo rispetto allo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta, si rilevano difformità:

Per:

- **Civile abitazione primo piano fabbricato C interno 5 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.IIa 542 sub 46;**
 - a)** Diversa distribuzione interna
 - b)** Diverso prospetto
 - c)** Diversa conformazione balcone
- **Box cantinato Piano S1 int 16 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.IIa 542 sub 57;**
 - a)** Diversa dimensione apertura porta box

Di seguito vengono riportati i grafici di concessione edilizia piano tipo e planimetrie dello stato reale con difformità urbanistiche evidenziate

Foto 1: grafico piano tipo allegata alla Licenza Edilizia n. 7/84



APPARTAMENTO sub 46 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO con difformità urbanistiche evidenziate

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Scala 1:100

int. 5

Cortile

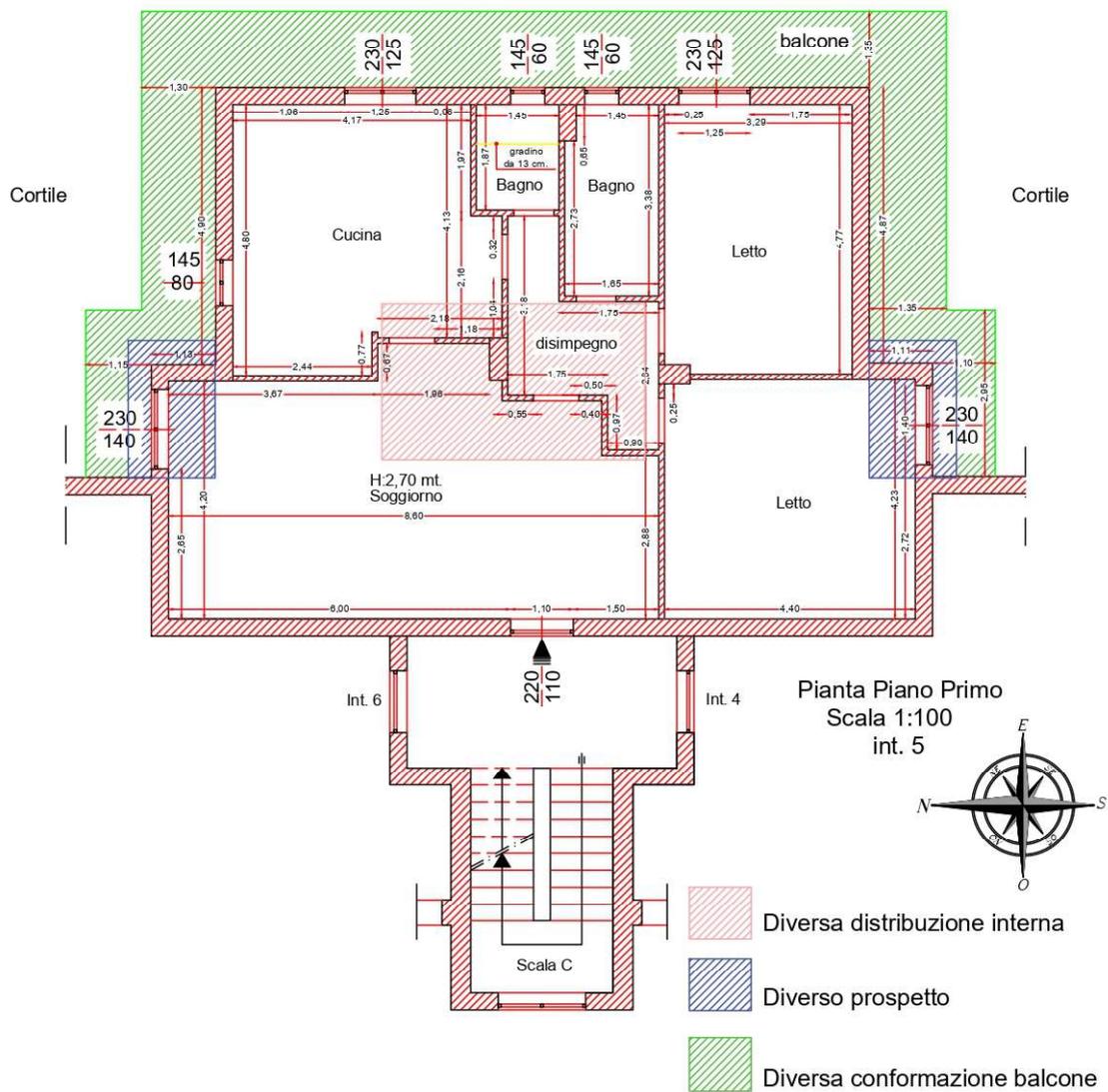
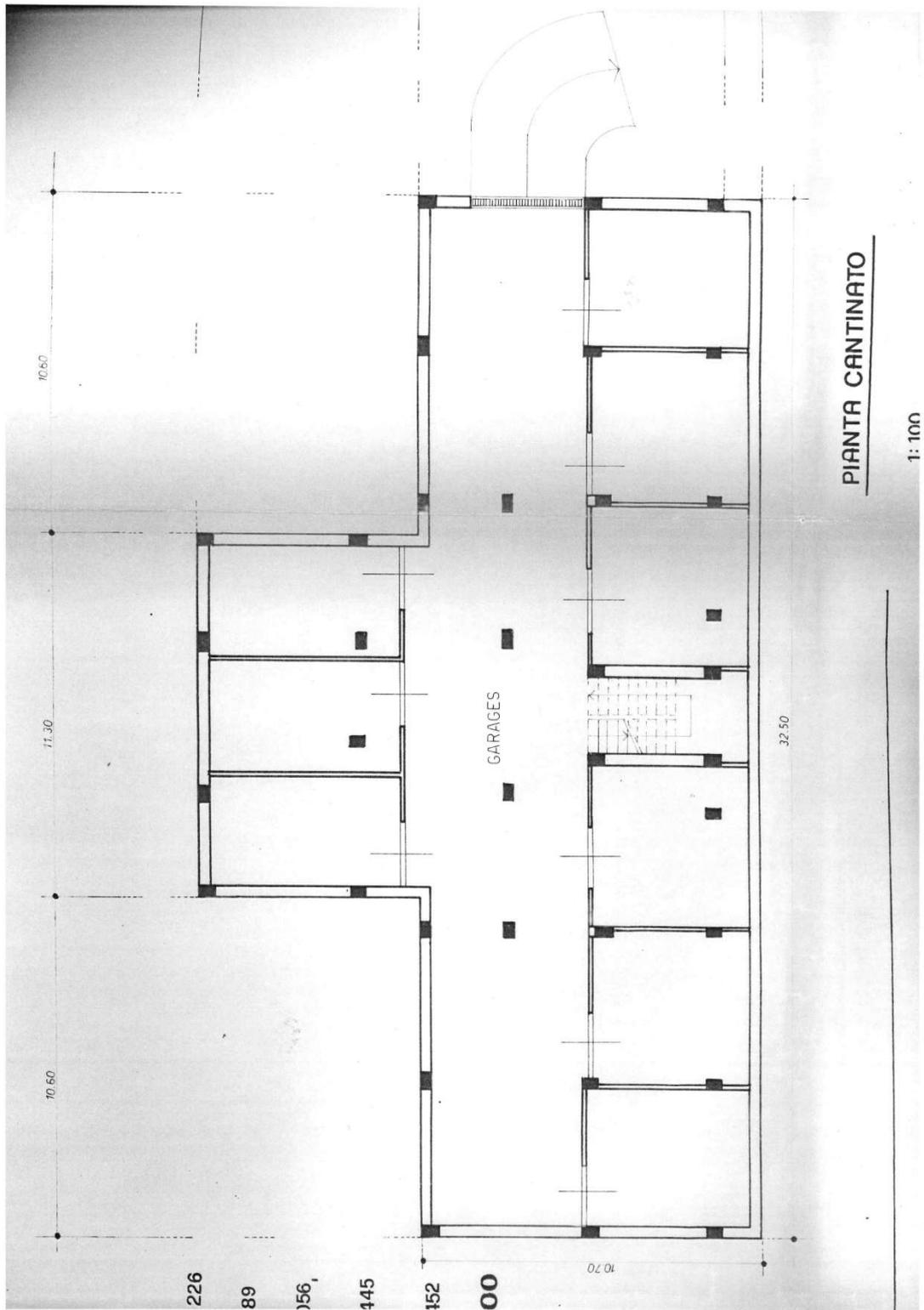


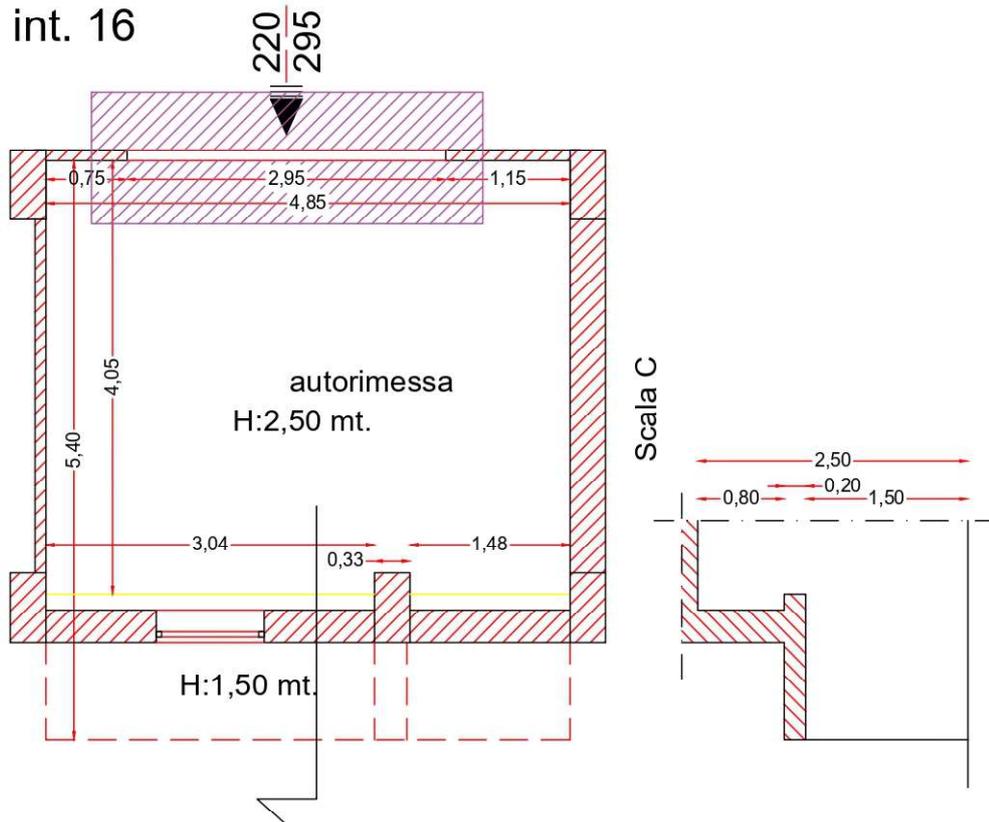
Foto 2: grafico piano seminterrato allegato alla Licenza Edilizia n. 7/84



DIFFORMITA' URBANISTICHE

Scala 1:100

int. 16



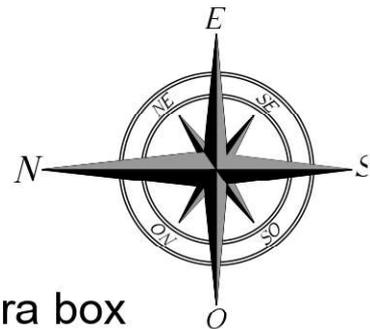
Pianta Seminterrato

Scala 1:100

int. 16



Diversa dimensione apertura box



- L'immobile pignorato ricade nella zona "B2 – Zone Residenziali di Completamento" in base al PRG di Casaluce CE. La predetta zona è regolamentata dalle prescrizioni contenute dall'art.16 delle NTA di cui alla tavola 18 del piano urbanistico adottato. E ricade ancora in zona "Br1 – Residenziale Esistente" del PUC esistente la cui disciplina è riportata dall'art.11 del medesimo strumento urbanistico.
- I beni pignorati non ricadono in aree demaniali e non sono acquisiti al patrimonio comunale;
- L'area dove sono state realizzate le opere non è sottoposta ad alcun vincolo ambientale, storico e paesaggistico;
- Le suddette unità immobiliari non sono gravate da censo, livello ed uso civico;

(cfr. all. 6)

Relativamente alle difformità evidenziate:

Per:

- **Civile abitazione primo piano fabbricato C interno 5 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.IIa 542 sub 46;**
 - d)** Diversa distribuzione interna
 - e)** Diverso prospetto
 - f)** Diversa conformazione balcone
- **Box cantinato Piano S1 int 16 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.IIa 542 sub 57;**
 - b)** Diversa dimensione apertura porta box

E' possibile sanare tali difformità tramite **Accertamento di Conformità art. 36 del D.P.R. 380/2001** , **previo parere favorevole del condominio.**

Considerato che i costi sia per l'Accertamento di Conformità indicato con relativi oneri urbanistici, con spese onorario tecnico, non sono quantificabili se non solo dopo aver presentato la suddetta pratica edilizia al Comune, la sottoscritta stima quest'ultimi considerando una **riduzione del 5%** sul valore di mercato trovato dell'immobile pignorato lotto unico.

Quesito 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

LOTTO UNICO: immobili siti in Casaluce CE, Via Maiello 4:

- **Civile abitazione primo piano fabbricato C interno 5 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.IIa 542 sub 46;**
- **Box cantinato Piano S1 int 16 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.IIa 542 sub 57;**

Gli immobili pignorati risultano essere occupati dalla

Quesito 8

Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

a) *Verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse:*

Quelli indicate nell'ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta sia per:

- **Civile abitazione primo piano fabbricato C interno 5 Scala NCEU Casaluce CE foglio 8 p.IIa 542 sub 46;**
- **Box cantinato Piano S1 int 16 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.IIa 542 sub 57;**

b) *Verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali – sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto presso la cancelleria del Tribunale.*

Non sussiste il caso.

c) *Acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale*

Non sussiste il caso.

d) *Acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici:*

Non sussiste il caso.

e) *Verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso:*

Esiste un Condominio, e precisamente

f) *Acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari:*

Non sussiste il caso.

N.B. La verifica è stata effettuata tramite ispezione ipotecaria fatta dalla sottoscritta CTU relativamente agli immobili pignorati indicati.

Non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

1) *Domande giudiziali:*

Vedere quesito 11

2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*

Vedere quesito 6

3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:*

Non sussiste il caso

4) *Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale:*

Non sussiste il caso

5) *Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo:*

Non sussiste il caso

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel

contesto della procedura:

- 1) *Iscrizioni ipotecarie*: tutte quelle presenti in visura ipotecaria effettuata ed indicate anche nella certificazione notarile
- 2) *Pignoramenti ed altre iscrizioni pregiudizievoli*: tutte quelle presenti in visura ipotecaria effettuata ed indicate anche nella certificazione notarile
- 3) *Difformità urbanistico-edilizie*: indicate al quesito 6
- 4) *Difformità catastali*: indicate al quesito 3

(cfr. all. 7)

Quesito 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

Quesito 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria:

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Fornire ogni informazione concernente:

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese ordinarie condominiali)
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Esiste un Condominio, e

Quest'ultimo dichiara alla sottoscritta che le spese annue deliberate per l'anno 2022 sono relativamente all'immobile pignorato di euro 504,06.

Non esistono spese condominiali e straordinarie scadute non pagate, né procedimenti giudiziari in corso. **(cfr. all. 11)**

Quesito 12

Procedere alla valutazione dei beni

Per una chiara ed immediata individuazione dei beni, questi ultimi restano definiti nel seguente lotto:

DATI METRICI

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore degli immobili in questione, si procede al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750, così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta; nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della superficie sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST})** relativi alle diverse porzioni dell'immobile (tenendo conto che nel calcolo sono state computate, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%):

Appartamento – civile abitazione 1,00

Area esterna di pertinenza (balconi) 0,25

- **coefficiente di stato manutentivo (C_{cons})**: *stato di conservazione buono*:
1,00;

Dati
metrici

LOTTO UNICO: immobili siti in Casaluce CE, Via Maiello 4:

- **Civile abitazione primo piano fabbricato C interno 5 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 46;**
- **Box cantinato Piano S1 int 16 NCEU Casaluce CE foglio 8 p.lla 542 sub 57;**

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:
appartamento 119 mq + 9,62 mq (balconi 38,46 mq x 25%) + mq 12,60
(box (in autorimessa collettiva) mq 28 x 45%) = **mq 141,22**

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 1° sem. 2021;*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Immobiliare.it*); vengono di seguito illustrati i valori di riferimento:

(cfr. all. 9)

- **Agenzia delle Entrate - Quotazioni immobiliari anno 2021 semestre 1**

<i>TIPOLOGIA</i>	<i>StatoConservativo</i>	<i>Valore mercato/mq</i>
Civile abitazione	Normale	min 750 euro/mq max 1100euro/mq
per una media di euro 925,00/mq		

- **Borsino immobiliare anno 2021**

Civile abitazione

Quot. Fascia media

832euro/mq

- **Immobiliare.it**

IMMOBILI NELLE VICINANZE E CON CARATTERISTICHE SIMILI

(Appartamento in Fabbricato con box): non trovato

Per cui facendo la media tra i due valori trovati, abbiamo:

$$(925 \text{ euro} + 832 \text{ euro})/2 = 879 \text{ euro/mq}$$

Valore di mercato = 879 euro/mq

STIMA DELL'IMMOBILE

La **stima** del complesso sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S_R**) precedentemente individuate e pari a:

$$\mathbf{S_R = 141,22 \text{ mq.}}$$

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

€ 879 /mq. destinazione civile abitazione (**Q_r**)

Pertanto, il più probabile valore di mercato del cespite in esame (**V_m**) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

$$\mathbf{V_m = (S_R \times Q_r)}$$

$$\mathbf{V_m = 141,22 \times 879 \text{ euro/mq} = 124.132 \text{ euro}}$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per la redazione di pratica A.P.E., e gli oneri condominiali certificati.

non ci sono spese condominiali scadute e non

pagate.

Per cui avremo:

$$V_m = 124.132 - \text{euro } 500 \text{ (redazione A.P.E.)} = \mathbf{123.632 \text{ euro}}$$

Si applica una riduzione del **5%** sull'importo calcolato, al fine di rendere lecito urbanisticamente l'immobile in base a quanto detto in risposta al quesito 6, per cui avremo:

$$V_m = 123.632 \text{ euro} - 6.182 \text{ euro (5\%)} = \mathbf{117.450 \text{ euro}}$$

Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 117.450 \text{ euro} - 11.745 \text{ euro (10\% sull'importo trovato)} = \mathbf{\underline{\underline{\text{Euro } 105.705}}}$$

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame (appartamento + box) al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO + BOX

€ 105.705

Quesito 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non sussiste il caso.

Quesito 14

Da Certificato di Residenza allegato alla consulenza, si evince che:

la residenza anagrafica della

(cfr. all. 10)

Napoli, 28.02.2022

In fede
C.T.U. Arch. Angela Passaro

