

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di espropriazione immobiliare

n.R.G.E.308/2021 promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**CESPITE****Quota di 1/6 di:**

Immobile in Casoria NA Via Mauro Calvanese n. 74 (ex Via Castagna)

NCEU Casoria foglio 7 p.lla 685 sub 15

[REDACTED]

STUDIO DI ARCHITETTURA

[REDACTED]

angelapassaro@archiworldpec.it



-1. Premessa



-2. Elenco Allegati

- 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

☐ Quesito1

☐ Quesito2

☐ Quesito3

☐ Quesito4

☐ Quesito5

☐ Quesito6

☐ Quesito7

☐ Quesito8

☐ Quesito9

☐ Quesito10

☐ Quesito11

☐ Quesito12

☐ Quesito13

☐ Quesito14



-4. Allegati



PREMESSA

In data 11 aprile 2023 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa [REDACTED] conferiva mandato a me sottoscritta [REDACTED] quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 308/2021 in epigrafe. Formulati al CTU I quesiti, il G.E. rinviava le parti all'udienza del 21.11.2023 e successivamente all'udienza del 20.02.2024.

1. 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 stato civile – Certificato di residenza
- 11) Certificazione amministratore condominio

Controllo preliminare

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

È presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva [REDACTED] notaio in Napoli.

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

Non risulta tra i documenti presenti nel fascicolo il certificato di residenza dell'esecutato ed il titolo di provenienza del bene, la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisirli allegandoli alla consulenza.

Quesito 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Proprietà superficiaria per 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Casoria NA, via Mauro Calvanese 74 (ex Via Castagna) e precisamente:

- Appartamento al piano primo, censito nel NCEU Casoria foglio 7 p.IIIa 685 sub 15.

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia,

proprietà superficiaria per 1/6, del **sub 15** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata sig.ra [REDACTED] per Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 16.12.1999, al numero 9063 Vol. 4172 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 13.12.2002 ai n. 52126 R.G. e 39421 R.P. Con Atto Giudiziario della Pretura di Casoria del 17.06.1998, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 27.06.1998 ai n. 20071 R.G. e 15435 R.P.

[REDACTED]
suddetta eredità con il beneficio dell'inventario.

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

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

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da "espropriazione per pubblica utilità".



Foto 1: mappa catastale: fabbricato p.lla 685

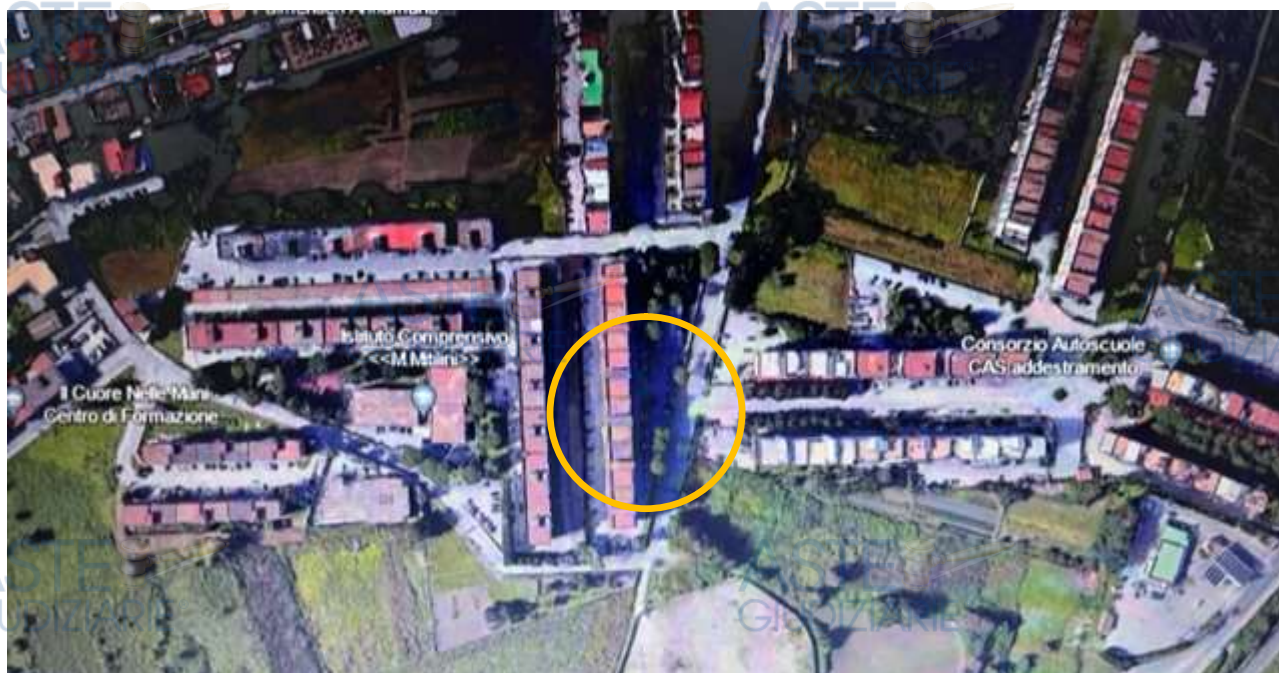


Foto 2: foto satellitare fabbricato p.lla 685

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la mappa satellitare del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare pignorata, si è riscontrato che:

La mappa satellitare riporta l'effettivo fabbricato, in cui è sita l'unità immobiliare pignorata, nello stato dei luoghi visionato,

Il lotto a vendersi sarà unico e precisamente:

Quota di 1/6 in piena proprietà del LOTTO: Abitazione di tipo civile, piano primo, NCEU di Casoria Na, foglio 7, p.lla 685, sub 15.

CONFINI:

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con piazzale interno di pertinenza comune
- a est proprietà aliena
- a sud con piazzale interno di pertinenza comune
- a ovest con proprietà aliena

Quesito 2

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

N.1 LOTTO:

Proprietà per 1/6 di:

LOTTO: Abitazione di tipo civile, piano primo, NCEU di Casoria Na, foglio 7, p.lla 685, sub 15.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è in cemento armato ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere intensiva. Trattasi di un fabbricato a stecca composto da piano terra, e cinque piani superiori. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e tinteggiatura.

Il fabbricato ha accesso diretto da via Mauro Calvanese 74, ed è in buono stato di conservazione.

L'immobile, posto al piano primo della scala E, risulta essere attualmente l'abitazione principale della sig. [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] creditore procedente.

Si accede all'appartamento tramite la scala E attraverso un cortile esterno dove è possibile sostare con l'auto.



Foto 1. Esterno fabbricato



Foto 2. Esterno fabbricato

LOTTO1: Abitazione di tipo civile, piano primo, NCEU di Casoria Na, foglio 7, p.lla 685, sub 15.

L'immobile pignorato sito al **primo piano**, consiste in un appartamento, composto da:

- Ingresso
- Salone
- Cucina
- Camera matrimoniale
- Camera da letto
- Cameretta
- Bagno 1
- Bagno 2
- Ripostiglio
- Disimpegno

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento per l'intero appartamento in mattonelle in gres porcellanato
- Bagno padronale completo di sanitari con rivestimento in mattonelle ceramica bianca

- Pareti rivestite di parato in tutta casa

- Porta ingresso blindata

- Napoletane in ferro blindate

- Infissi interni in alluminio bianco taglio termico

- Porte interne in legno

- Impianto di riscaldamento e acqua idrosanitaria autonomo con caldaia

- Presente impianto di climatizzazione con split



Foto 3. Ingresso



Foto 4. Corridoio



Foto 5 – Foto 6. Cucina





Foto 7 – Foto 8. Salone



Foto9. Bagno



Foto10. Ripostiglio

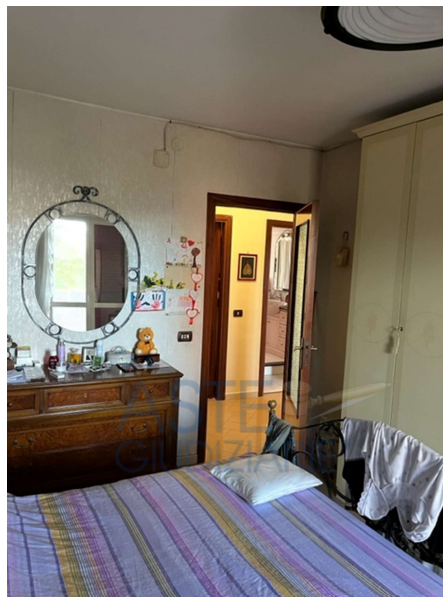


Foto11 Foto 12. Camera Matrimoniale

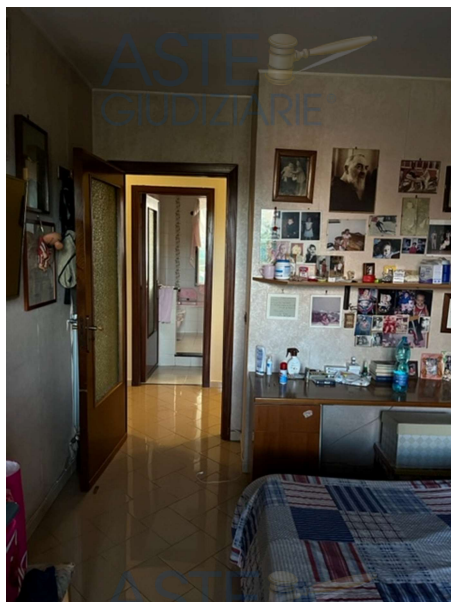
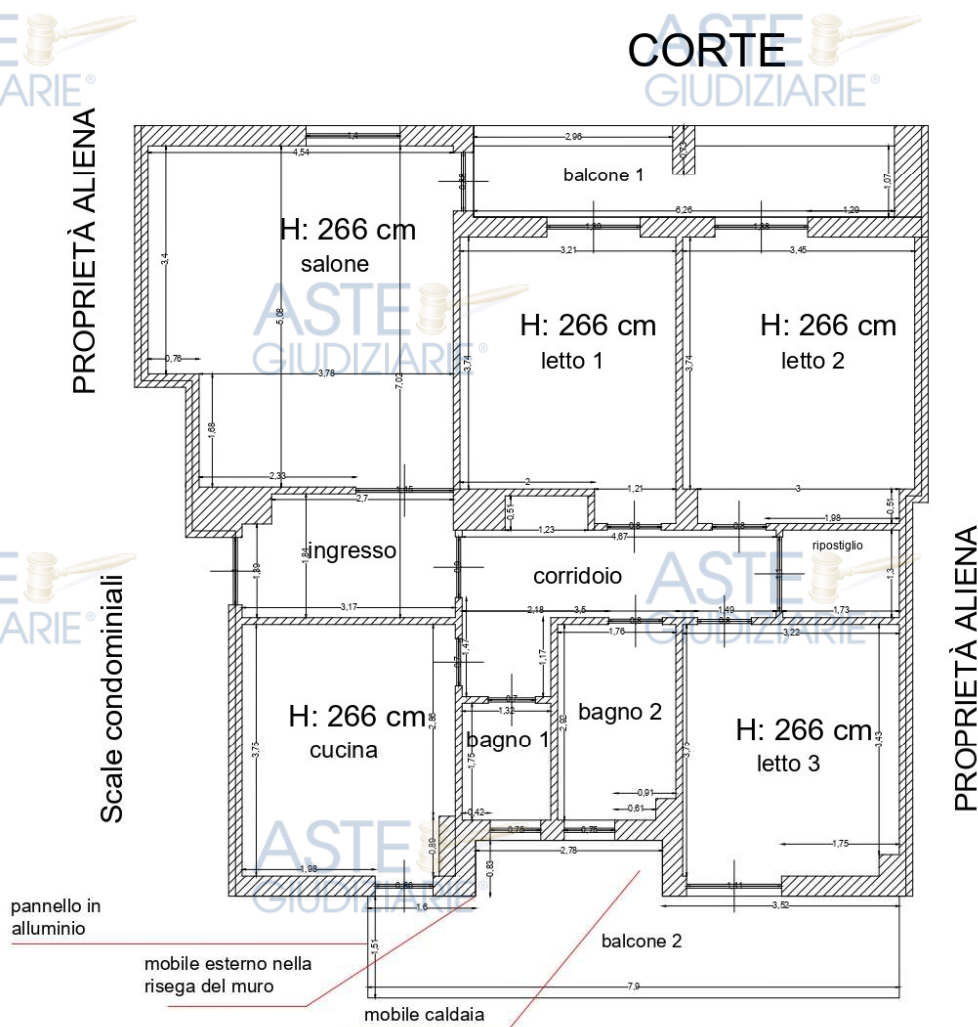


Foto13 Foto 14. Camera da letto



Foto15 - Foto16. Cameretta

Comune di Casoria
Rilievo stato dei luoghi attuali
Piano Primo
Sub 15



Composizione immobile:

L'appartamento al piano primo ha una superficie commerciale di **mq 111**

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:

appartamento mq 111 +mq 5,84 (balconi mq 23,36 x 25%) = **mq 116,84**

La superficie netta dell'appartamento è così suddivisa:

- Ingresso: 5.6188 mq
- Salone: 21.7864 mq
- Cucina: 11.6739 mq
- Disimpegno: 8.2427 mq
- Camera da letto: 12.6120 mq
- Camera matrimoniale: 14.4330 mq
- Cameretta: 11.9790 mq
- Bagno 1: 2.31 mq
- Bagno 2: 5.0432 mq
- Ripostiglio: 2.2490 mq

per una superficie netta totale di: **mq 95,948 mq**

Quesito 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il lotto immobiliare pignorato è identificato catastalmente:

Abitazione di tipo civile, piano primo, NCEU di Casoria Na, foglio 7, p.lla 685, sub 15.

Storia catastale del bene:

- Unità immobiliare sita nel comune di Casoria (NA) censita nel catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 7, particella 685, sub. 15, cat. A/2 (civile abitazione), classe 5, vani 6,5, alla via Mauro Calvanese,74 al piano primo, scala B (attuale scala E). Dati derivanti da COSTITUZIONE in atti dal 17/05/1991 (n. R2565/1988);
- Intestatario catastale [REDACTED] Sede in CASORIA (NA) dal 17/05/1991; In realtà gli intestatari attuali sono il sig. Russo Aniello per 5/6 e la sig.ra Piscopo Ilaria per 1/6.

La mappa catastale riporta come p.lla 685 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:

Abitazione di tipo civile, piano primo, NCEU di Casoria Na, foglio 7, p.lla 685, sub 15.

Negli atti di provenienza del bene pignorato all'esecutata [REDACTED] l'immobile è indicato con i seguenti dati catastali:

- *Abitazione di tipo civile, censita nel catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 7, particella 685, sub. 15, cat. A/2*

Negli atti di provenienza del bene pignorato al creditore procedente sig. [REDACTED], l'immobile è indicato con i seguenti dati catastali:

- *Abitazione di tipo civile, censita nel catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 7, particella 685, sub. 15, cat. A/2*

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

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con la planimetria catastale (non evadibile telematicamente ma ritrovata nel fascicolo urbanistico al comune) si è verificato che esistono difformità tra quest'ultima e la situazione reale dei luoghi, e precisamente:

- Lieve diversa distribuzione degli spazi interni

Necessita effettuare nuovo Do.C.Fa. per modifica intestatari e modifica planimetria;

Data presentazione: 05/10/1987 - Data: 06/11/2023 - n. T147647 - Richiedente: NPLSVT64E16F924L

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1975, N. 65)

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 300

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASORIA Via CASTAGNA
Ditta COOPERATIVA D. BETA S.R.L.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

1° PIANO int. 1 SCALA B
M=2.70 ML

CORTILE

INTEN. 2

CORTILE

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

FOGLIO 7
PARTICELLA 685
SUB 15 R 2565

Compilata dal **GEOM. ANDREA**
PIANNA
(Titolo, nome e cognome del Geometa)
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **NAPOLI** n. 4059
Firma: *Andrea Piana*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/10/1987 - Data: 06/11/2023 - n. T147647 - Richiedente: NPLSVT64E16F924L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2023 - Comune di CASORIA(B990) - < Foglio 7 - Particella 685 - Subalterno 15 >
VIA MAURO CALVANESE n. 74 Scala B Interno 1 Piano 1

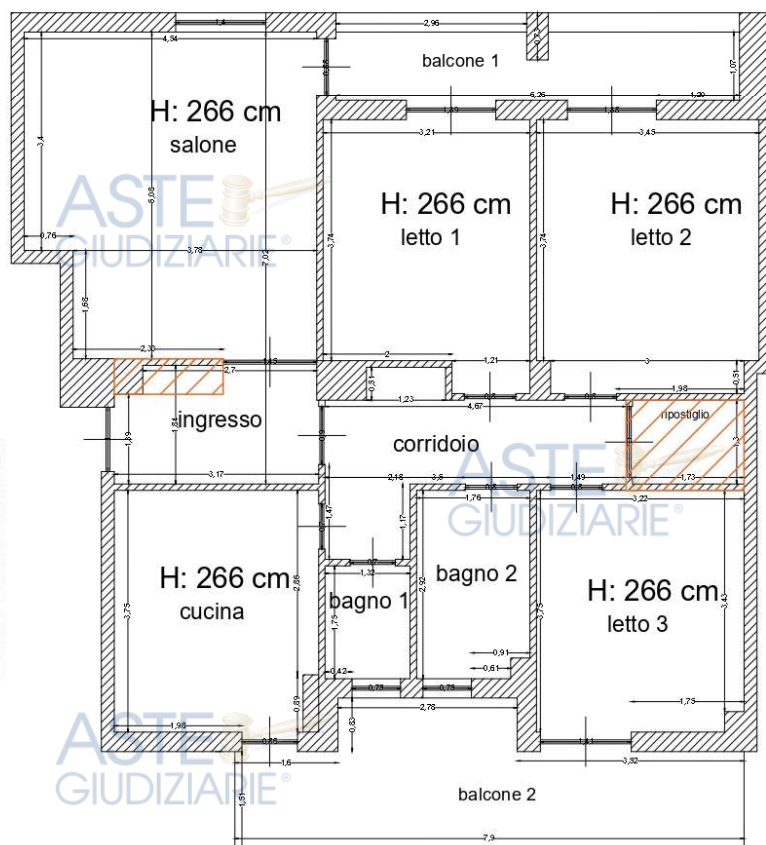
Comune di Casoria
Rilievo con difformità catastali
Piano Primo
Sub 15



PROPRIETÀ ALIENA

Scale condominiali

PROPRIETÀ ALIENA



CORTE



diversa distribuzione interna

Quesito 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO:

Quota Proprietà di 1/6 di:

Abitazione di tipo civile, piano primo, NCEU di Casoria Na, foglio 7, p.lla 685, sub 15.

- È composto da Ingresso, Salone, Cucina, Disimpegno, Camera da letto, Camera matrimoniale, Cameretta, Bagno 1, Bagno 2, Ripostiglio
- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con piazzale interno di pertinenza comune, a est proprietà aliena, a sud con piazzale interno di pertinenza comune, a ovest con proprietà aliena
- Il lotto pignorato è stato realizzato tramite Concessione Edilizia n. 61 del 16.07.1982, rilasciata dal Comune di Casoria Na.
- Non risultano presentate inoltre alcuna richiesta di SCIA e/o CILA per l'immobile pignorato.
- Non risulta rilasciata Dichiarazione di Agibilità per il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato.

Secondo il PUC vigente del Comune di Casoria si evince che:

L'immobile pignorato ricade nella zona “**Br2.1 – Città residenziale densa (art. 8.c)**”, **zona sottoposta solo a vincolo aereoportuale z. D**

PREZZO BASE ASTA della quota di 1/6 del LOTTO: **Euro 23.850**

Quesito 5

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

Provenienze del ventennio:

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **proprietà superficiaria per 1/6**, del **sub 15** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata sig. [REDACTED] per Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 16.12.1999, al numero 9063 Vol. 4172 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data

13.12.2002 ai n. 52126 R.G. e 39421 R.P. Con Atto Giudiziario della Pretura di Casoria del 17.06.1998, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 27.06.1998 ai n. 20071 R.G. e 15435 R.P. [REDACTED]

[REDACTED] accettano la suddetta eredità con il beneficio dell'inventario.

Con atto per notaio [REDACTED] del 20 luglio 1989 — Rep. 24703, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 7 agosto 1989 ai n. ri 25404 R.G. e 19336 R.P. [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Casoria assegna al [REDACTED]

[REDACTED] che acquistano in regime di comunione legale, appartamento nel fabbricato in Casoria (NA) alla via Castagna, al 1° piano della scala B, interno 1, composto di 4 vani+acc., riportato nel N.C.E.U. giusta denuncia n. R/2565 del 5-10-1988, alla partita 6415, foglio 7, particella 685 subalterno 15, piano 1°, scala B, int. 1.

Con scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] in data 23 dicembre 1999 — Rep. 269419, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 29 dicembre 1999 ai n.ri 45350 R.G. e 31537 R.P., il signor [REDACTED]

[REDACTED] tutti i diritti che per complessivi 8/12 vanta sull'appartamento in Casoria innanzi descritto.

Con atto [REDACTED] del 16 aprile 2009 — Rep. 155982, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 22 aprile 2009 ai n.ri 20443 R.G. e 13176 R.P., il signor [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/6 vantata sul ripetuto appartamento in Casoria (**cf. all. 10**).

Quesito 6

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

In base agli accessi agli atti dello Sportello edilizia del Comune di

Casoria, ed alla certificazione allegata, si è rilevato che:

L'immobile pignorato ricade in area interessata dalla costruzione di un fabbricato composto da n.30 unità legittimato con Concessione Edilizia n.61 del 16/07/1982 rilasciata nell'ambito del "Piano di Zona 167" attuato a mezzo di Convezione stipulata in data 08/08/1980 per la quale il Comune di Casoria ha formalizzato la concessione del "diritto di superficie". Ai fini dell'estinzione del diritto di superficie sull'unità in questione, essendo decorsi oltre 20 anni dal rilascio della Concessione, vige l'obbligo di corrispondere al Comune di Casoria la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato all'epoca dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito dalla convenzione, rivalutata secondo l'indice ISTAT e calcolato dall'ufficio in euro 5.903,04 alla data del 30/11/2023.

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

Non è provvista di certificato di agibilità e non è stata trasmessa Segnalazione Certificata per l'Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

Non insiste su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente;

Non è riconosciuta come "bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico";

Non ricade nei vincoli idrogeologici, delle falde idriche, nonché dei parchi nazionali e/o regionali;

Non sono gravate da censo, livello, usi civici;

Ricade in "aree interessate da ritrovamenti archeologici D.lgs. 42/2004" come definita dal PTCP Metropolitano;

Ricade in zona "C" del Piano di Rischio Aeroportuale adottato con Delibera di Giunta Comunale p. 117 del 18/12/2017 approvato

dall'ENAC con prot. 124820 del 02/12/2016;

Le difformità urbanistiche rilevate confrontando lo stato dei luoghi con i grafici di Concessione Edilizia n. 61, risultano essere:

- Diversa distribuzione degli spazi interni

(cfr. all. 6)

Relativamente alle difformità evidenziate:

1. Diversa distribuzione interna

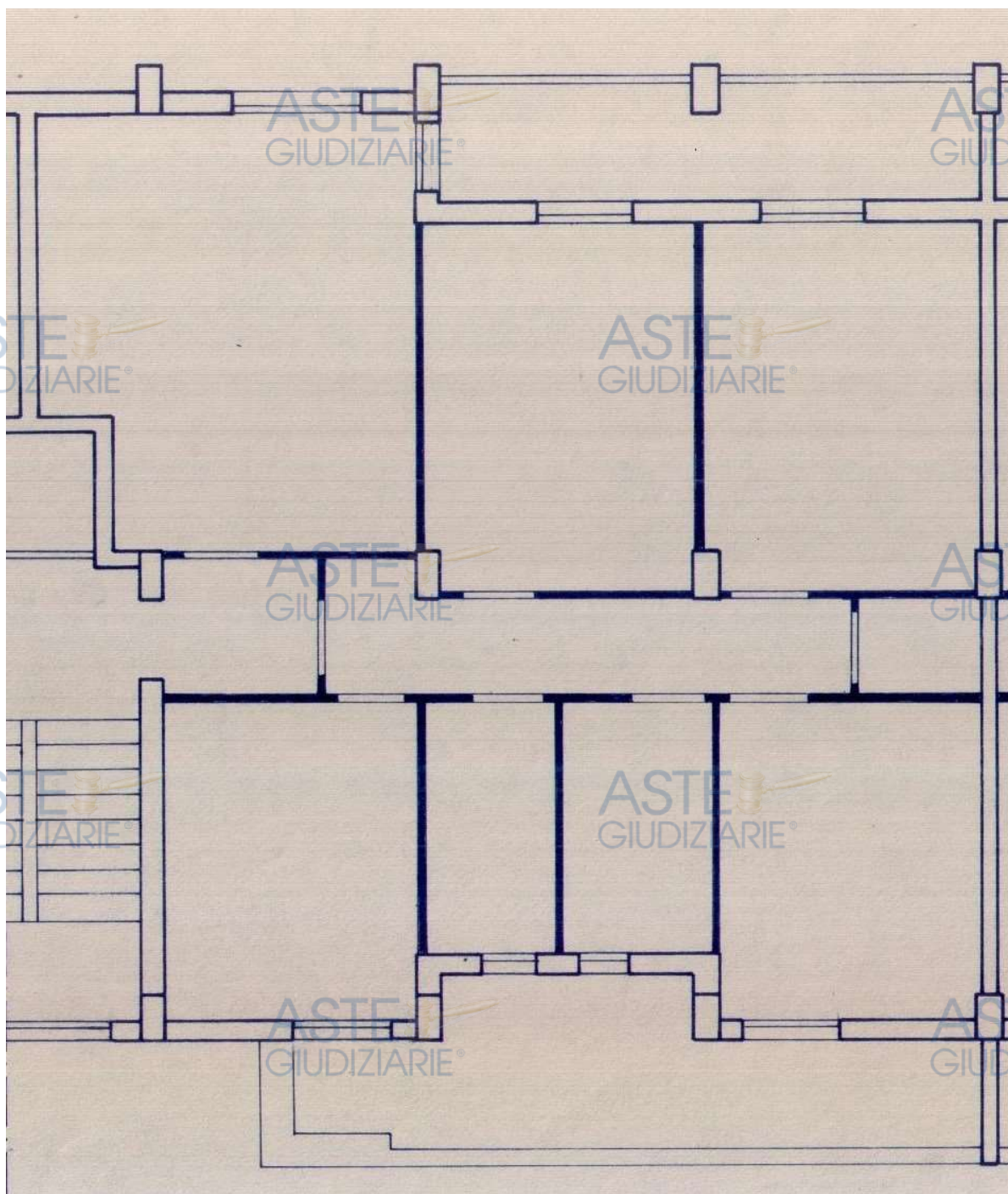
È possibile sanare tale difformità tramite **Accertamento di Conformità**

art. 36 del D.P.R. 380/2001

La sottoscritta stima per l'accertamento di conformità indicato e successivo accatastamento una **riduzione del 2%** sul valore di mercato trovato dell'immobile pignorato.

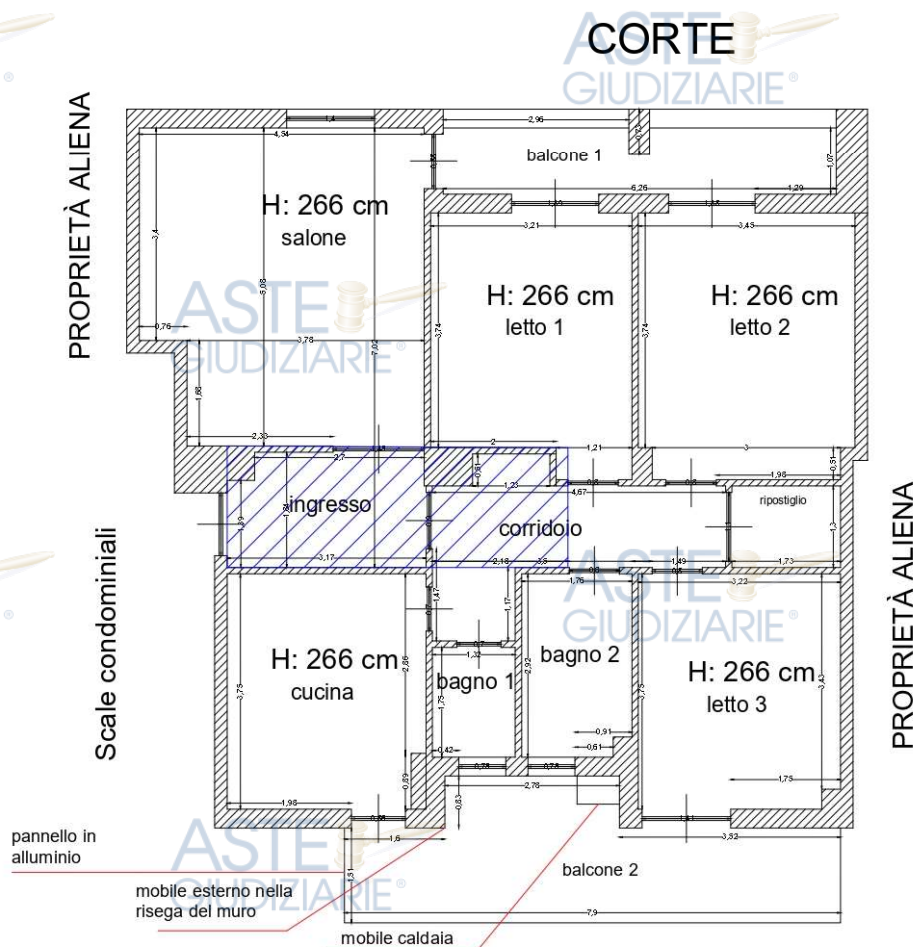
Nelle vigenti disposizioni di tipo urbanistico del P.U.C. approvato, l'immobile pignorato ricade in **Zona Omogenea Territoriale Br 2.1 "Città Residenziale Densa"**;

Con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n.5447 del 7.11.2002, l'intero territorio comunale di Casoria è stato classificato ZONA SISMICA 2 "Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti"



APPARTAMENTO sub 15 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO con difformità
urbanistiche evidenziate

Comune di Casoria
Rilievo con difformità urbanistiche
Piano Primo
Sub 15



CORTE



diversa distribuzione interna

Quesito 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato risulta essere l'abitazione principale della sig.ra

creditore procedente. (cfr.

all. 10)

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 per il sub 15.

Risulta essere presente sull'immobile pignorato anche la seguente formalità (allegata alla CTU):

- ISCRIZIONE del 18/06/1999 - Registro Particolare 4516 Registro Generale 22246 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 2733/1998 del 17/06/1998 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Iscrizione n. 4380 del 30/06/2000

NOTA ANNOTATA

2. Annotazione n. 9776 del 24/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

b) Verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali 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 gestito dall'amministratore sig. [REDACTED]

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 all'immobile pignorato sub 15.

Non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

1) *Domande giudiziali:*

Non sussiste il caso

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 gestito dal sig. [REDACTED], il quale in qualità di amministratore p.t del condominio Parco dei Pini in Casoria alla via M. Calvanese 74, ha attestato per l'immobile pignorato:

1) Spese annua di gestione ordinaria € 564,00 con ripartizione mensile di € 47,00

2) Gestione straordinaria- realizzazione fondo cassa per interventi ai terrazzi, deliberato il 21 /09/2023. Importo non scaduto è di € 1050,00 con ripartizione mensile di € 150,00 partendo dal mese di ottobre c.a. ad aprile anno 2024.1 mesi di ottobre e novembre risultano pagati.

3) Non risultano morosità nelle rate già scadute.

4) Non esistono procedimenti giudiziali in corso.

Quesito 12

Procedere alla valutazione dei beni

Per una chiara ed immediata individuazione del bene, quest'ultimo resta definito nel seguente lotto:

LOTTO UNICO:

Quota proprietà per 1/6 di:

Abitazione di tipo civile, piano primo, NCEU di Casoria Na, foglio 7, p.IIIa 685, sub 15.

Sito in Condominio Parco dei Pini in Casoria alla via M. Calvanese 74

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 compute, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%):

Dati
metrici

Appartamento – civile abitazione 1,00

Area esterna di pertinenza (balconi) 0,25

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

L'appartamento al piano primo ha una superficie commerciale di **mq 111**

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:

appartamento mq 111 + mq 5,84 (balconi mq 23,36 x 25%) = **mq**

116,84

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 adatterà 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. **Si procede con il**

valore di mercato perché sono stati calcolati gli oneri comunali che consentono di passare da una quota proprietà superficiaria ad una quota di piena proprietà. 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. 2023;) 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**

2023 semestre I

TIPOLOGIA

Stato Conservativo Valore mercato/mq

Civile abitazione Normale min 1.150 euro/mq max 1.750 euro/mq

per una media di **euro 1.450/mq**

IMMOBILI NELLE VICINANZE E CON CARATTERISTICHE SIMILI: **non ritrovati**

Valore di mercato = 1.450 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:

S_R = 116,84 mq.

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

€ 1.450 /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):

V_m = (S_R × Q_r)

V_m = 116,84 mq x euro 1.450/mq = euro 169.418

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..

Per cui avremo:

V_m = 169.418 – euro 500 (redazione A.P.E.) = euro 168.918

L'immobile pignorato ricade in area interessata dalla costruzione di un fabbricato composto da n.30 unità legittimato con Concessione Edilizia n.6L del 16/07/1982 rilasciata nell'ambito del "Piano di Zona 167" attuato a mezzo di Convezione stipulata in data 08/08/1980 per la quale il Comune di Casoria ha formalizzato la concessione del "diritto di superficie" **Ai fini dell'estinzione del diritto di superficie sull'unità in questione, essendo decorsi oltre 20 anni dal rilascio della Concessione, vige l'obbligo di corrispondere ai**

Comune di Casoria la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato all'epoca dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito dalla convenzione, rivalutato secondo l'indice ISTAT e calcolato dall'ufficio in euro 5.903,04 alla data del 30/11/2023.

Si applica dunque una riduzione di sull'importo calcolato, per cui avremo:

$$Vm = 168.918 \text{ euro} - 5.903,04 \text{ euro} = \text{euro } \mathbf{163.015}$$

Si applica ancora una riduzione del 2% per la lieve difformità urbanistica e catastale rilevata che va sanata:

Per cui avremo:

$$Vm = 163.015 \text{ euro} - 3.260 \text{ euro (2\% sull'importo trovato)} = \text{Euro } \mathbf{159.755}$$

Si detraggono per Gestione straordinaria- realizzazione fondo cassa per interventi ai terrazzi, deliberato il 21 /09/2023 l'importo di € 750,00 (due mesi già sono stati pagati).

Per cui avremo:

$$Vm = 159.755 \text{ euro} - 750 \text{ euro} = \text{Euro } \mathbf{159.000}$$

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:

$$Vm = 159.000 \text{ euro} - 15.900 \text{ euro (10\% sull'importo trovato)} = \text{Euro } \mathbf{143.100}$$

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

$$\text{Quota di } 1/6 \text{ del bene pignorato, ossia: } \text{Euro } 143.100/6 = \text{euro } \mathbf{23.850}$$

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA quota 1/6 Immobile pignorato

EURO 23.850

Quesito 13

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

Il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente:

Quota di 1/6 del bene pignorato: Euro 143.100/6 = Euro 23.850

Quesito 14

Da Certificati di Residenza, sto civile, allegati alla consulenza, si evince che:

- [REDACTED], eseguita alla data del pignoramento ed all'attualità, risulta essere stata cancellata dal registro della popolazione perchè irreperibile e risulta nubile;
- [REDACTED] è emigrato a Casavatore Na il 22.06.2000;
- [REDACTED]
nell'immobile pignorato, dove ha residenza.

(cfr. all. 10)

Calvizzano NA, 06.12.2023

In fede

C.T.U. Arch. Angela Passaro

