

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD – G.E. DR. SSA LOJODICE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 312/2021

ESPERTO: ARCH. ILARIA MAURIELLO

CUSTODE: AVV. FRANCESCO CIPRIANI MARINELLI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

██████████
C/
██████████



CESPITE IN AVERSA (CE):

Via Orazio n°5 - Via L. Cadorna n°54

Napoli, 02 dicembre 2024





INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI.....	pag. 3
4. OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 3
5. RELAZIONE.....	pag. 6
1° QUESITO – Identificazione diritti reali e beni	pag. 6
2° QUESITO – Descrizione dei beni	pag. 13
3° QUESITO – Dati catastali – Variazioni catastali	pag. 31
4° QUESITO - Individuazione dei lotti	pag. 41
5° QUESITO – Provenienza – Titolo ultraventennale.....	pag. 56
6° QUESITO – Titoli autorizzativi – Condoni Edilizio - Difformità	pag. 56
7° QUESITO – Stato locativo	pag. 61
8° QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 61
9° QUESITO – Suolo demaniale	pag. 63
10° QUESITO – Usi civici	pag. 63
11° QUESITO – Spese di natura condominiale.....	pag. 63
12° QUESITO – Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dell'immobile.....	pag. 64
13° QUESITO – Quota indivisa – Divisibilità del bene	pag. 70
14° QUESITO – Certificati di stato civile, matrimonio	pag. 71
6. ALLEGATI	pag. 72



Arch. Ilaria Mauriello



1. PREMESSA

Con ordinanza del 11.04.2024, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Margherita Lojodice convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe, in sostituzione dell'arch. [REDACTED]

In data 12.04.2024, prestato il giuramento di rito in modalità telematica, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'udienza del 30.09.2024, successivamente prorogata al **09.12.2024**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA – CONVOCAZIONE C.T.U.;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni (p.lla 301 e p.lla 5050);
 - 4.2) Visura storica e planimetria catastale P.lla 301 SUB 10;
 - 4.3) Visura storica P.lla 5050 SUB 4;
 - 4.4) Visura storica P.lla 5050 SUB 5;
 - 4.5) Visura storica P.lla 5050 SUB 16;
 - 4.6) Visura storica e planimetria catastale P.lla 5050 SUB 28;
 - 4.7) Visura storica P.lla 5050 SUB 39;
 - 4.8) Visura storica P.lla 5050 SUB 42;
 - 4.9) Visura storica P.lla 5050 SUB 43;
 - 4.10) Visura storica P.lla 5050 SUB 44;
 - 4.11) Visura storica P.lla 5050 SUB 45;
 - 4.12) Visura storica P.lla 5050 SUB 46;
 - 4.13) Visura storica P.lla 5050 SUB 47;
 - 4.14) Visura storica P.lla 5050 SUB 48;
 - 4.15) Visura storica P.lla 5050 SUB 49;
 - 4.16) Visura storica P.lla 5050 SUB 50;
 - 4.17) Elaborato Planimetrico p.lla 5050;
 - 4.18) Visura storica immobili soppressi SUBB 17-18;
 - 4.19) Visura storica Catasto Terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Concessione Edilizia del n°10/bis 16.01.2001;
 - 5.2) Concessione in Variante n°145 del 26.07.2001;
 - 5.3) DIA del 19.05.2004 n°18856 con grafici;
 - 5.4) DIA del 11.06.2004 n°22126 con grafici;
 - 5.5) Certificazioni Ufficio Tecnico Comune di Aversa;
 - 5.6) Certificato di Destinazione Urbanistica/ Stralcio PRG;
 - 5.7) Certificazione della Soprintendenza di esistenza vincoli;
 - 5.8) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici;

6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:

- 6.1) Certificazione notarile notaio Mattera del 18.03.2024;
- 6.2) Atto di compravendita notaio Pelosi rep. 34178 del 17.01.2002;
- 6.3) Atto di compravendita notaio Greco rep. 8718 del 02.07.1999;
- 6.4) Visure ipotecarie per immobile e per soggetto;
- 6.5) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
- 6.6) Certificati: stato civile, residenza storico;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/ INDAGINI IMMOBILIARI;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.;
- 10) NOTA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.

3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (cfr.all.2), qui sinteticamente riportato:

- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

4. OPERAZIONI PERITALI**4.1 SOPRALLUOGO DEL 16.05.2024**

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Aversa (CE) alla Via Orazio n°5, dove, alla presenza dell'Avv. Francesco Cipriani Marinelli, custode giudiziario nominato dal G.E., del sig. [REDACTED] debitore, del sig. [REDACTED] creditore procedente, e dell'arch. Annalaura Caruso, collaboratrice della sottoscritta, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dei seguenti beni: SUB 4, SUB 5, SUB 16 e SUB 44.

4.2 SOPRALLUOGO DEL 13.06.2024

Proseguono le oo.pp. presso il cespite sito in Aversa (CE) alla Via Orazio n°5, dove, alla presenza dell'Avv. Francesco Cipriani Marinelli, custode giudiziario nominato dal G.E., del sig. [REDACTED], creditore procedente, del debitore sig. [REDACTED], coadiuvato dal proprio legale Avv. [REDACTED] viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dei seguenti beni: SUB 28, SUB 39, SUB 45, SUB 46, SUB 47, SUB 48, SUB 49, SUB 50.

4.3 SOPRALLUOGO DEL 27.06.2024

Proseguono le oo.pp. presso il cespite sito in Aversa (CE) alla Via L.Cadorna n°54, dove, alla presenza del sig. [REDACTED], debitore, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dei seguenti beni: SUB 10.

4.4 SOPRALLUOGO DEL 03.07.2024

Proseguono le oo.pp. presso il cespite sito in Aversa (CE) alla Via Orazio n°5, dove, alla presenza dell'Avv. Francesco Cipriani Marinelli, custode giudiziario nominato dal G.E., del sig. [REDACTED], creditore procedente, del dott. [REDACTED], che occupa i beni SUBB 42-43, coadiuvato dal proprio legale Avv. [REDACTED], viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura delle u.i. SUBB 42 - 43.

4.5 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO

In data 12.04.2024, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, le visure storiche delle u.i., la planimetria catastale relativi all'u.i. SUB 10 e SUB 28, l'elaborato planimetrico relativo alla p.lla 5050 del F. 500, nonché la visura delle p.lle 301-5050 al Catasto Terreni.

4.6 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 24.06.2024, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisita copia dell'atto di compravendita notaio Aida Greco rep. 8718 del 02.07.1999, trascritto il 20.07.1999 ai nn.18833/14375.

4.7 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. CASERTA-SMCV

In data 18.11.2024 ed in data 20.11.2024, presso la Conservatoria RR.II. di Caserta, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile, e per soggetto, nonché note di trascrizione (RG 680/2003 -

servitù di passaggio e RG 4907/2024 – accettazione tacita eredità).

4.8 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO ATTI PRIVATI NAPOLI 2

In data 13.06.2024, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene fornito certificato attestante l'esistenza di contratti di locazione registrati a nome del debitore.

4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI AVERSA (CE) – UFF. TECNICO

In data 10.09.2024, in data 19.11.2024, in data 26.11.2024 ed in data 02.12.2024, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aversa (CE), viene acquisita la seguente documentazione edilizia ed urbanistica relativa all'immobile in argomento:

- Concessione Edilizia del n°10/bis 16.01.2001;
- Concessione in Variante n°145 del 26.07.2001;
- DIA del 19.05.2004 n°18856 con grafici;
- DIA del 11.06.2004 n°22126 con grafici;
- Certificazioni Comune di Aversa di inesistenza istanze di condono e altre pratiche edilizie;
- Certificato di Destinazione Urbanistica/ Stralcio PRG.

4.10 INDAGINI PRESSO COMUNE DI AVERSA (CE) - ANAGRAFE

In data 19.11.2024 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Aversa (CE), vengono reperiti certificati anagrafici relativi al debitore.

4.11 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH. CASERTA

In data 02.12.2024, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Caserta e Provincia, viene acquisito certificato di inesistenza di vincoli insistenti sul cespite in esame.

4.12 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 09.09.2024, presso l'Ufficio Usi Civici Regione Campania, è stata fornita Certificazione attestante l'inesistenza di terreni gravati da usi civici nel territorio di pertinenza del Comune di Aversa.

4.13 INDAGINI PRESSO AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

In data 17.11.2024, viene fornita dall'Amministratore del Condominio di Via Orazio n°5, nota comprovante l'esistenza di oneri condominiali pregressi.

In data 13.11.2024 è stata richiesta nota attestante l'esistenza di oneri condominiali all'Amministratore del condominio di Via L. Cadorna n°54, ma ad oggi la stessa non è ancora pervenuta.

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito dalle seguenti u.i., pignorate in danno del sig. [REDACTED] per la piena proprietà:

- **n°1 u.i.** a destinazione residenziale adibita ad ufficio, ricompresa in un fabbricato sito in Aversa (CE) alla via L. Cadorna n°54, ubicata al piano terra;
- **n°14 u.i.** a destinazione deposito, box auto, ed aree urbane ricomprese in un fabbricato sito in Aversa (CE) alla via Orazio n°5, ubicate al piano terra e seminterrato.

La sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

1° QUESITO:

- IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

DIRITTI REALI PIGNORATI

Come riportato sul titolo di provenienza, ovvero sull'atto di compravendita notaio Francesco Paolo Pelosi rep.34178 del 17.01.2002, trascritto il 17.02.2002 ai nn.2962/6222, di cui è stata reperita copia nel fascicolo della procedura (**cfr.all.6.2**), il sig. [REDACTED] acquistava da [REDACTED]

l'appezzamento di terreno in Aversa di mq 2340, in catasto al F. 500 P.lla 1913 e P.lla 1914, su cui avrebbe edificato il fabbricato sito alla Via Orazio n°5.

Con atto di compravendita notaio Aida Greco rep. 8718 del 02.07.1999, trascritto il 20.07.1999 ai nn.18833/14375, di cui è stata reperita copia presso l'Archivio Notarile di Napoli (**cfr.all.6.3**), i sig.ri [REDACTED]

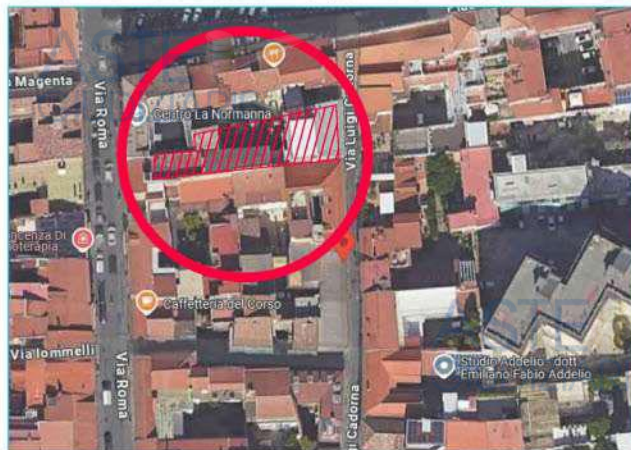
vendono al sig. [REDACTED]

gli appartamenti siti in Aversa alla Via L. Cadorna n°54, ubicati al piano terra, identificati al F.9 (oggi F.500) P.lla 301 SUB 1 e SUB 2 (oggi SUB 10).

Sull'atto di pignoramento viene riportato che il cespite è pignorato per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà. Come risulta dall'Estratto di Matrimonio, acquisito dalla sottoscritta presso il Comune di Aversa (**cfr.all.6.6**), il debitore risulta coniugato con [REDACTED] dal 23.11.1974; con atto notaio Francesco Paolo Pelosi rep.4928 del 24.07.1989 i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

LOTTO N°1:**IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI – AVERSA: VIA L. CADORNA N°54**

Il cespite pignorato consiste in un **appartamento** adibito ad ufficio, ricompreso in un fabbricato sito in Aversa (CE) alla Via L. Cadorna n°54, posto al piano terra con accesso indipendente dal cortile.



Sovrapposizione stralcio di mappa catastale (p.lla 314) con foto satellitare

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali e, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta - Ufficio del Catasto (**cf. all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI: LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PT (ADIBITO AD UFFICIO)

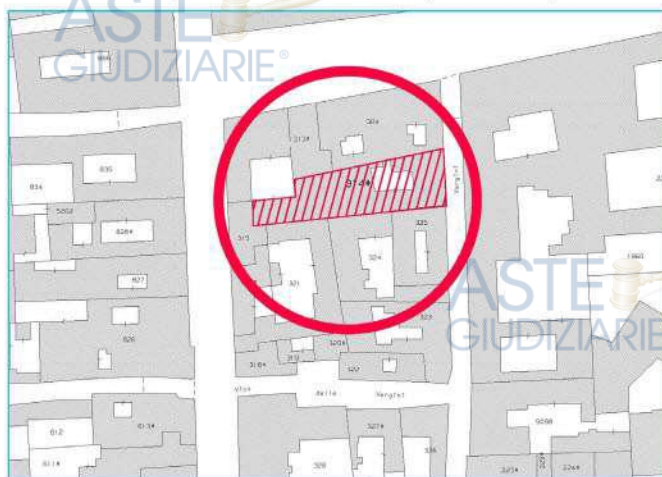
DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Luigi Cadorna n°54 - PIANO TERRA								
LOTTO	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.
			foglio	P.II.a	sub			
1	T	Via Luigi Cadorna n.54	500	301	10	A/10	2	1,5 VANI
								rendita € 488,05
								intestazione (Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

Dati
catastali

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la p.lla **314** del F. **500**.

Mappa
catastale



Stralcio di mappa catastale

CONFINI**1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PT (ADIBITO AD UFFICIO)**

L'appartamento in esame, identificato con il SUB 10, come desunto dalla planimetria catastale, verificato in sede di sopralluogo e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.2**), risulta così confinante:

- a nord e ad ovest con altra u.i.;
- a sud con cortile condominiale;
- ad est con altra u.i. e con distacco su Via Cadorna.

**IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI – AVERSA: VIA ORAZIO N°5**

Il cespite pignorato consiste in n°14 u.i. adibite a deposito, box auto, aree urbane, ricomprese in un fabbricato denominato "Parco Solaria", sito in Aversa (CE) alla Via Orazio n°5, poste al piano terra e seminterrato.



Sovrapposizione stralcio di mappa catastale (p.lla 5050) con foto satellitare

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali e, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta - Ufficio del Catasto (**cfr.all.4.2**), sono i seguenti:



ASTE
GIUDIZIARIE®**DATI CATASTALI**

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTI	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.IIa	sub					

Dati
catastaliASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

5	S1	Via Orazio n.5	500	5050	28	C/6	7	66 mq	€ 218,15	(Proprieta' 1000/1000)
6	S1	Via Orazio n.5	500	5050	39	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
7	S1	Via Orazio n.5	500	5050	42	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
8	S1	Via Orazio n.5	500	5050	43	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
9	S1	Via Orazio n.5	500	5050	44	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
10	S1	Via Orazio n.5	500	5050	45	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
11	S1	Via Orazio n.5	500	5050	46	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
12	S1	Via Orazio n.5	500	5050	47	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
13	S1	Via Orazio n.5	500	5050	48	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
14	S1	Via Orazio n.5	500	5050	49	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
15	S1	Via Orazio n.5	500	5050	50	F/3				(Proprieta' 1000/1000)

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la p.lla **5050** del F. **500**.

Mappa
catastale

Stralcio di mappa catastale P.IIa 5050

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONFINIASTE
GIUDIZIARIE®

Confini

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**5) LOTTO 5: LOCALE BOX AUTO AL PS1 – SUB 28**

Il locale box auto in esame, identificato con il SUB 28, come desunto dalla planimetria catastale, verificato in sede di sopralluogo e riportato nell'allegato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.5**), risulta così confinante:

- a nord, a sud e ad est con altre u.i.;
- ad ovest con altre u.i. (SUBB 2-27-29).

6) LOTTO 6: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 39

Il locale deposito (adibito a box auto) in esame, identificato con il SUB 39, come desunto dall'elaborato planimetrico, verificato in sede di sopralluogo e riportato nell'allegato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.5**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. - area urbana (SUB 16);
- a sud con altra u.i. (SUB 40);



- ad est con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51).
- ad ovest con terrapieno.

7) LOTTO 7: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO AD UFFICIO) AL PS1 – SUB 42

Il locale deposito (adibito ad ufficio) in esame, identificato con il SUB 42, come desunto dall'elaborato planimetrico, verificato in sede di sopralluogo e riportato nell'allegato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.5**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. (SUB 41);
- a sud con altra u.i. (SUB 43);
- ad est con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51).
- ad ovest con terrapieno.

8) LOTTO 8: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO AD UFFICIO) AL PS1 – SUB 43

Il locale deposito (adibito ad ufficio) in esame, identificato con il SUB 43, come desunto dall'elaborato planimetrico, verificato in sede di sopralluogo e riportato nell'allegato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.5**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. (SUB 42);
- a sud con altra u.i.;
- ad est con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51).
- ad ovest con terrapieno.

9) LOTTO 9: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 44

Il locale deposito (adibito a box auto) in esame, identificato con il SUB 44, come desunto dall'elaborato planimetrico, verificato in sede di sopralluogo e riportato nell'allegato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.5**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. (SUB 48);
- ad est con altra u.i. (SUB 45);
- a sud e ad ovest con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51).

10) LOTTO 10: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 45

Il locale deposito (adibito a box auto) in esame, identificato con il SUB 45, come desunto dall'elaborato planimetrico, verificato in sede di sopralluogo e riportato nell'allegato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.5**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. (SUB 48);
- ad est con altra u.i. (SUB 46);
- ad ovest con altra u.i. (SUB 44);
- a sud con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51).

11) LOTTO 11: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 46

Il locale deposito (adibito a box auto) in esame, identificato con il SUB 46,

come desunto dall'elaborato planimetrico, verificato in sede di sopralluogo e riportato nell'allegato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.5**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. (SUB 50);
- ad est con altra u.i. (SUB 47);
- ad ovest con altra u.i. (SUB 45);
- a sud con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51).

12) LOTTO 12: LOCALE DEPOSITO AL PS1 – SUB 47

Il locale deposito in esame, identificato con il SUB 47, come desunto dall'elaborato planimetrico, verificato in sede di sopralluogo e riportato nell'allegato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.5**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. (SUB 1);
- ad est con altra u.i. – area urbana (SUB 16);
- ad ovest con altra u.i. (SUB 46);
- a sud con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51).

13) LOTTO 13: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 48

Il locale deposito (adibito a box auto) in esame, identificato con il SUB 48, come desunto dall'elaborato planimetrico, verificato in sede di sopralluogo e riportato nell'allegato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.5**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. (SUB 49);
- ad est con altra u.i. (SUB 50);
- ad ovest con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51);
- a sud con altra u.i. (SUBB 44-45).

14) LOTTO 14: LOCALE DEPOSITO AL PS1 – SUB 49

Il locale deposito in esame, identificato con il SUB 49, come desunto dall'elaborato planimetrico, verificato in sede di sopralluogo e riportato nell'allegato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.5**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. - area urbana (SUB 16);
- a sud con altra u.i. (SUB 48);
- ad est con altra u.i. (SUB 50);
- ad ovest con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51).

15) LOTTO 15: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 50

Il locale deposito (adibito a box auto) in esame, identificato con il SUB 50, come desunto dall'elaborato planimetrico, verificato in sede di sopralluogo e riportato nell'allegato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.5**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. - area urbana (SUB 16);
- ad est con altra u.i. (SUB 1);
- ad ovest con altre u.i. (SUBB 48-49);
- a sud con altra u.i. (SUB 46).

2° QUESITO:

- **ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

LOTTO N°1:**DESCRIZIONE BENI PIGNORATI – AVERSA: VIA L. CADORNA N°54**

L'edificio in cui è ubicato il cespite in esame è sito in Aversa (CE), alla Via L. Cadorna n°24. Il cespite pignorato consiste in un **appartamento** adibito attualmente ad ufficio, ubicato al piano terra, identificato con il **SUB 10**.

Il fabbricato in cui è ricompreso il bene presenta impronta pressoché rettangolare, con corte interna; si sviluppa su n°5 livelli fuori terra (piano terra e n°4 piani superiori), e presenta copertura a falde inclinate (**cfr.all.8 foto 1**).

La struttura portante è in muratura di tufo; le facciate sono trattate ad intonaco tinteggiato; gli infissi di finestra sono in alluminio con persiane in ferro; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano profili geometrici. Lo stato di manutenzione delle facciate e del cortile interno è **buono** (**cfr.all.8 foto 1-2**).

Descrizione
dei beni

Esterno



Veduta esterna del fabbricato da Via L. Cadorna

Al fabbricato si accede da Via L. Cadorna al civ. 54; l'accesso all'edificio avviene tramite portone ligneo e, dopo aver percorso l'androne, si accede alla corte interna e da qui all'u.i. pignorata, che presenta accesso autonomo dalla corte (**cfr.all.8 foto 2-3**).

Parti
comuni

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento ad uso ufficio al PT – SUB 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, adibito attualmente ad ufficio, ubicato al piano terra; l'u.i. presenta superficie netta complessiva pari a mq 8,30, ed è così composta (**cf. all.8 foto 3-4**):

- piccolo ambiente con accesso dalla corte e bagno.

Descrizione
dell'u.i.ASTE
GIUDIZIARIE®

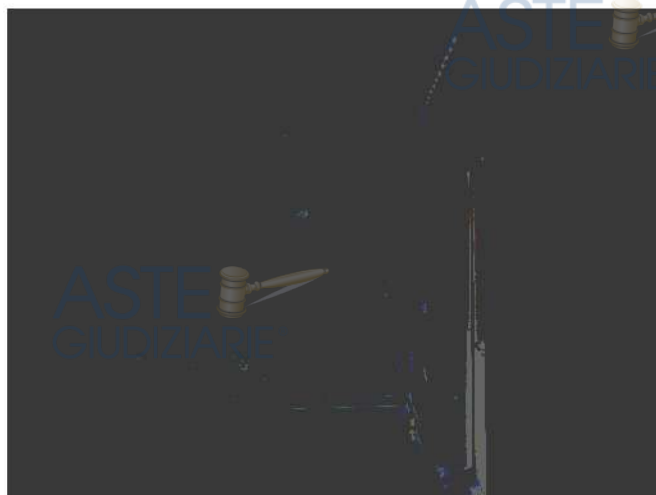
Planimetria dell'appartamento adibito ad ufficio SUB 10 (piano terra)

CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI

Finiture ed impianti: pavimento in ceramica; pareti tinteggiate con pittura lavabile (che presentano evidenti macchie di muffa e condensa); porta d'ingresso in alluminio e vetro; rivestimento del bagno in ceramica; sanitari e rubinetteria di tipo commerciale; infissi esterni in alluminio; impianto elettrico sotto traccia; impianto di riscaldamento assente e produzione di acqua calda con scaldabagno elettrico; presenza di condizionatore a split; presenza di luci di emergenza; altezza utile interna misurata h = cm 276.

Caratteristiche
di finituraASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento adibito ad ufficio SUB 10 (piano terra) - Interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile risulta detenuto dal debitore, come dichiarato in sede di accesso.

Stato manutentivo riscontrato: **DISCRETO**.

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€1.000**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento adibito ad ufficio SUB 10 (piano terra) - Interno (w.c.)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CALCOLO DELLE SUPERFICI

Come riportato al paragrafo **6° QUESITO**, l'u.i. SUB 10 ubicata al piano terra presenta superficie netta calpestabile pari a mq 8,30 e superficie lorda pari a mq 13.

Superfici
calpestabili

LOTTE DA N°2 A N°15:**DESCRIZIONE BENI PIGNORATI – AVERSA: VIA ORAZIO N°5**

L'edificio in cui è ubicato il cespite in esame è sito in Aversa (CE) alla Via Orazio n°5, in un fabbricato denominato "Parco Solaria"; il cespite pignorato consiste in **n°14 u.i. adibite a deposito, box auto, aree urbane**, poste al piano terra e seminterrato.

Descrizione
dei beni

L'edificio si presenta isolato nel lotto di pertinenza con un'impronta regolare a pianta pressoché rettangolare; si sviluppa su n°5 livelli fuori terra (piano terra, n°4 piani fuori terra oltre piano seminterrato) con copertura a falde inclinate (**cfr.all.9 foto 5-6**).



Veduta esterna del fabbricato da Via Orazio

Il fabbricato presenta struttura portante in c.a. con rompagnature esterne del tipo tradizionale (**cfr.all.9 foto 5-6**). L'accesso pedonale al fabbricato avviene da cancelletto metallico al piano terra, mentre l'accesso al piano seminterrato avviene tramite cancello metallico automatizzato, da cui, attraversando una serie di viali, si accede ad un'area destinata a deposito e ad un'area adibita a garage (**cfr.all.9 foto 8-10**); l'edificio risulta dotato di impianto **ascensore**, che serve anche la quota del piano seminterrato.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Le facciate del fabbricato sono trattate ad intonaco tinteggiate con parte basamentale rivestita in mattonelle ceramiche; gli infissi di finestra sono in alluminio con avvolgibili in pvc con grate in ferro; i balconi sono protetti da muretti in cls con sovrastante ringhiera in ferro e vetro (cfr.all.9 foto 5).

Esterno



Cancello di ingresso al fabbricato da area scoperta (area urbana – SUB 5)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il cespite pignorato, sito in Aversa alla Via Orazio n°5, è composto dai seguenti **immobili**:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 5: LOCALE BOX AUTO AL PS1 – SUB 28

LOTTO 6: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 39

LOTTO 7: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO AD UFFICIO) AL PS1 – SUB 42

LOTTO 8: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO AD UFFICIO) AL PS1 – SUB 43

LOTTO 9: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 44

LOTTO 10: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 45

LOTTO 11: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 46

LOTTO 12: LOCALE DEPOSITO AL PS1 – SUB 47

LOTTO 13: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 48

LOTTO 14: LOCALE DEPOSITO AL PS1 – SUB 49

LOTTO 15: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 50

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Si procede alla descrizione dei beni nel dettaglio:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Accesso pedonale al fabbricato da via Orazio n°5 – Area urbana SUB 5

ASTE
GIUDIZIARIE®**- LOTTO 4: AREA URBANA AL PS1 – SUB 16**

L'area urbana (F/1) ubicata al PS1 **SUB 16** presenta superficie netta pari a mq 256, e consiste nel viale carrabile d'accesso al piano seminterrato, come riportato nell'allegato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.5**).



Elaborato planimetrico: immobili al PS1

Si presenta come uno spazio pavimentato che conduce ai vari locali box auto e deposito (**cfr.all.9 foto 8**):



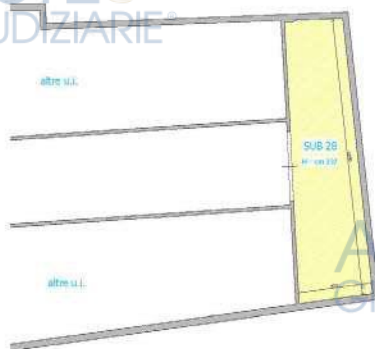
Viale d'accesso carrabile al PS1 – Area urbana SUB 16

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 5: LOCALE BOX AUTO AL PS1 – SUB 28

Il locale box auto (C/6) ubicato al PS1 - **SUB 28** presenta superficie netta pari a mq 69 e superficie lorda pari a mq 74, ed è così composto (**cf. all. 9 foto 13-14**):

- locale con accesso da area di manovra comune, costituito da un unico ambiente, posto sul lato est del fabbricato.



Planimetria del locale box auto pignorato SUB 28 (piano seminterrato)

Finiture ed impianti: pavimento in ceramica; serranda d'accesso in ferro con apertura automatizzata; presenza di impianto elettrico a canaline esterne; altezza utile interna misurata h = cm 337.

Caratteristiche di finitura



Particolare del locale box auto SUB 28

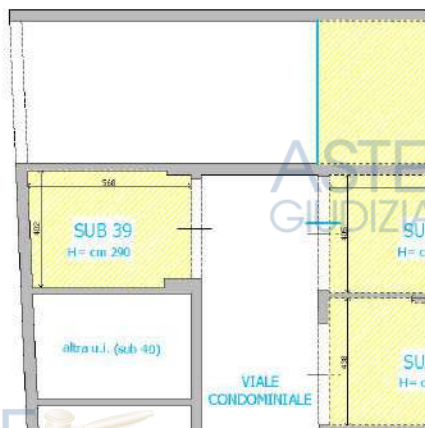
L'immobile risulta detenuto senza regolare contratto dal sig. [REDACTED] come riportato sul verbale d'accesso (**cf. all. 3**).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 6: LOCALE DEPOSITO AL PS1 (ADIBITO A BOX AUTO) - SUB 39**

Il locale deposito, adibito a box auto, ubicato al PS1 - **SUB 39** (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), presenta superficie netta pari a mq 22 e superficie lorda pari a mq 25, ed è così composto (**cf. all.9 foto 15**):

- locale con accesso da area di manovra comune, costituito da un unico ambiente, posto sul lato ovest del fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria del locale deposito (adibito a box auto) SUB 39 - piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Finiture ed impianti: pavimento in ceramica; serranda d'accesso in ferro con apertura automatizzata; presenza di impianto elettrico a canaline esterne; altezza utile interna misurata h = cm 290.

Caratteristiche
di finitura

ASTE
GIUDIZIARIE®

Particolare del locale deposito (adibito a box auto) SUB 39

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile risulta detenuto dal debitore, come riportato sul verbale d'accesso (**cf. all.3**).

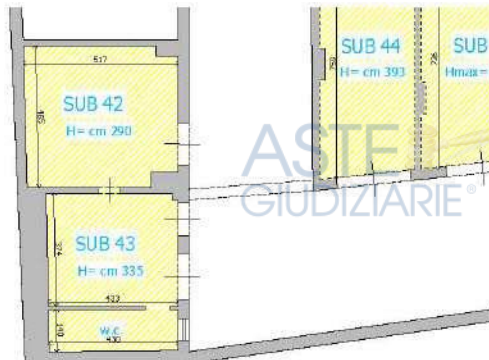
Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 7: LOCALE DEPOSITO AL PS1 (ADIBITO AD UFFICIO) – SUB 42

Il locale deposito, adibito ad ufficio, ubicato al PS1 - **SUB 42** (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), presenta superficie netta pari a mq 23 e superficie lorda pari a mq 26, ed è così composto (**cfr.all.9 foto 16-18**):

- locale con accesso da area di manovra comune, costituito da un unico ambiente, posto sul lato ovest del fabbricato; si precisa che l'immobile risulta di fatto fuso con l'adiacente locale SUB 43, anch'esso oggetto di pignoramento.



Planimetria del locale deposito (adibito ad ufficio) SUB 42 - piano seminterrato

Finiture ed impianti: pavimento in gres ceramico; infissi esterni in alluminio con persiana in ferro; presenza di impianto elettrico a canaline esterne; impianto antintrusione ad infrarossi e telecamere; luci di emergenza; presenza di condizionatore a split; presenza di lucernario in vetrocemento; altezza utile interna misurata h = cm 290.

Caratteristiche
di finitura



Particolare del locale deposito (adibito ad ufficio) SUB 42

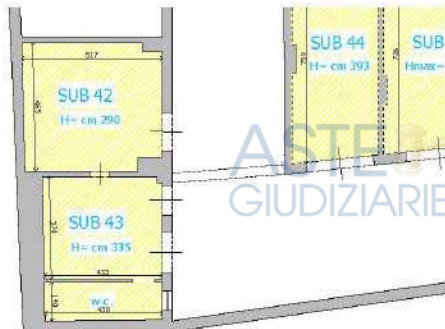
L'immobile risulta detenuto dal sig. [REDACTED] con contratto di locazione non opponibile, come riportato sul verbale d'accesso (**cfr.all.3**).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.

LOTTO 8: LOCALE DEPOSITO AL PS1 (ADIBITO AD UFFICIO) – SUB 43

Il locale deposito, adibito ad ufficio, ubicato al PS1 - **SUB 43** (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), presenta superficie netta pari a mq 22 e lorda pari a mq 25, ed è così composto (**cfr.all.9 foto 19-20**):

- locale con accesso da area di manovra comune, costituito da un ambiente con bagno, posto sul lato ovest del fabbricato; si precisa che l'immobile risulta di fatto fuso con l'adiacente locale SUB 42, anch'esso oggetto di pignoramento.



Planimetria del locale deposito (adibito ad ufficio) SUB 43 - piano seminterrato

Finiture ed impianti: pavimento in gres ceramico; infissi esterni in alluminio con persiana in ferro; presenza di impianto elettrico a canaline esterne; impianto antintrusione ad infrarossi e telecamere; luci di emergenza; portoncino d'ingresso blindato; presenza di condizionatore a split; altezza utile interna misurata h = cm 335.

Caratteristiche di finitura



Particolare dell'ingresso al locale deposito (adibito ad ufficio) SUB 43

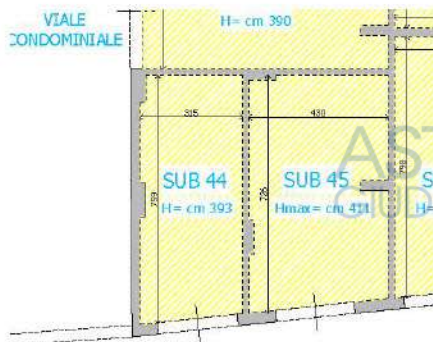
L'immobile risulta detenuto dal sig. [REDACTED] con contratto di locazione non opponibile, come riportato sul verbale d'accesso (**cfr.all.3**).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.

ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 9: LOCALE DEPOSITO AL PS1 (ADIBITO A BOX AUTO) - SUB 44**

Il locale deposito, adibito a box auto, ubicato al PS1 - **SUB 44** (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), presenta superficie netta pari a mq 23 e superficie lorda pari a mq 26, ed è così composto (**cf. all.9 foto 21**):

- locale con accesso da area di manovra comune, costituito da un unico ambiente, posto sul lato sud del fabbricato.



Planimetria del locale deposito (adibito a box auto) SUB 44 - piano seminterrato

Finiture ed impianti: pavimento in ceramica; serranda d'accesso in ferro con apertura automatizzata; presenza di impianto elettrico a canaline esterne; altezza utile interna misurata h = cm 393.

Caratteristiche
di finitura



Particolare del locale deposito (adibito a box auto) SUB 44

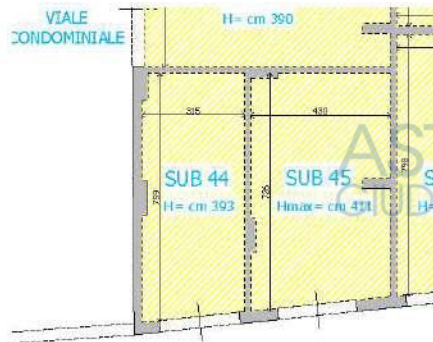
L'immobile risulta detenuto dal debitore, come riportato sul verbale d'accesso (**cf. all.3**).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.

ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 10: LOCALE DEPOSITO AL PS1 (ADIBITO A BOX AUTO) – SUB 45**

Il locale deposito, adibito a box auto, ubicato al PS1 - **SUB 45** (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), presenta superficie netta pari a mq 30 e superficie lorda pari a mq 33, ed è così composto (**cf. all.9 foto 22**):

- locale con accesso da area di manovra comune, costituito da un unico ambiente, posto sul lato sud del fabbricato.



Planimetria del locale deposito (adibito a box auto) SUB 45 - piano seminterrato

Finiture ed impianti: pavimento in ceramica; serranda d'accesso in ferro con apertura automatizzata; presenza di impianto elettrico a canaline esterne; presenza di punto acqua; altezza utile interna misurata h max = cm 411.

Caratteristiche
di finitura



Particolare del locale deposito (adibito a box auto) SUB 45

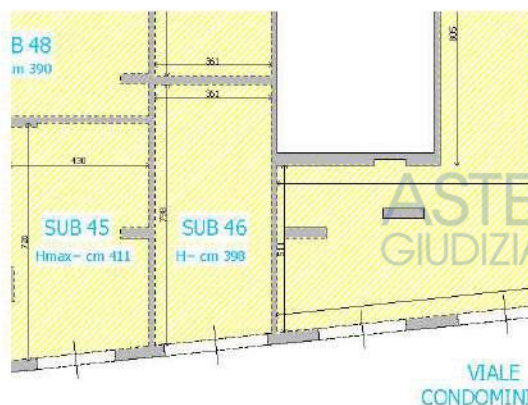
L'immobile risulta detenuto senza regolare contratto dal sig. [REDACTED] come riportato sul verbale d'accesso (**cf. all.3**).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.

LOTTO 11: LOCALE DEPOSITO AL PS1 (ADIBITO A BOX AUTO) - SUB 46

Il locale deposito, adibito a box auto, ubicato al PS1 - **SUB 46** (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), presenta superficie netta pari a mq 28 e superficie lorda pari a mq 31, ed è così composto (**cf. all.9 foto 23**):

- locale con accesso da area di manovra comune, costituito da un unico ambiente, posto sul lato sud del fabbricato.



Planimetria del locale deposito (adibito a box auto) SUB 46 - piano seminterrato

Finiture ed impianti: pavimento in ceramica; serranda d'accesso in ferro con apertura automatizzata; presenza di impianto elettrico a canaline esterne; altezza utile interna misurata h max = cm 398.

Caratteristiche di finitura



Particolare del locale deposito (adibito a box auto) SUB 46

L'immobile risulta detenuto senza regolare contratto dal sig. [REDACTED]

come riportato sul verbale d'accesso (**cf. all.3**).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.

ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 12: LOCALE DEPOSITO AL PS1 – SUB 47**

Il locale deposito, ubicato al PS1 - **SUB 47** (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), presenta superficie netta pari a mq 175 e superficie lorda pari a mq 184, ed è così composto (**cf. all.9 foto 24-25**):

- locale con n°4 accessi da area di manovra comune, costituito da un grande ambiente con n°2 locali bagno, posto sul lato sud del fabbricato.



Planimetria del locale deposito SUB 47 - piano seminterrato

Finiture ed impianti: l'immobile si presenta in fase di ristrutturazione, privo di pavimenti, di rivestimenti e con impianti da completare; serrande d'accesso in ferro del tipo automatizzato; altezza utile interna misurata h max = cm 419.

Caratteristiche
di finitura



Particolare del locale deposito SUB 47

L'immobile risulta detenuto senza regolare contratto dal sig. [REDACTED] come riportato sul verbale d'accesso (**cf. all.3**).

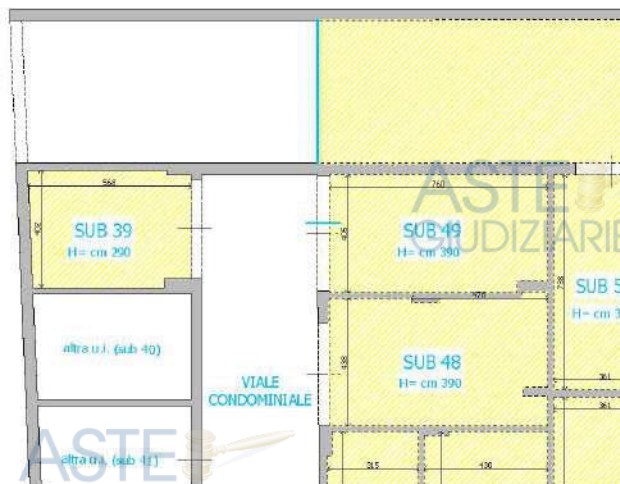
Stato manutentivo riscontrato: **DISCRETO**.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 13: LOCALE DEPOSITO AL PS1 (ADIBITO A BOX AUTO) - SUB 48

Il locale deposito, adibito a box auto, ubicato al PS1 - **SUB 48** (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), presenta superficie netta pari a mq 33 e superficie lorda pari a mq 36, ed è così composto (**cf. all.9 foto 26**):

- locale con accesso da area di manovra comune, costituito da un unico ambiente, posto sul lato nord del fabbricato.



Planimetria del locale deposito (adibito a box auto) SUB 48 - piano seminterrato

Finiture ed impianti: pavimento in ceramica; serranda d'accesso in ferro con apertura automatizzata; presenza di impianto elettrico a canaline esterne; altezza utile interna misurata h max = cm 390.

Caratteristiche
di finitura



Particolare del locale deposito (adibito a box auto) SUB 48

L'immobile risulta detenuto senza regolare contratto dal sig. [REDACTED] come riportato sul verbale d'accesso (**cf. all.3**).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.

ASTE GIUDIZIARIE®
acquistato come i

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE misura
GIUDIZIARIE®

Caratteristiche di finitura



ASTE GIUDIZIARIE L'immob

to SUB 49

ASTE

e contratto dal sig.



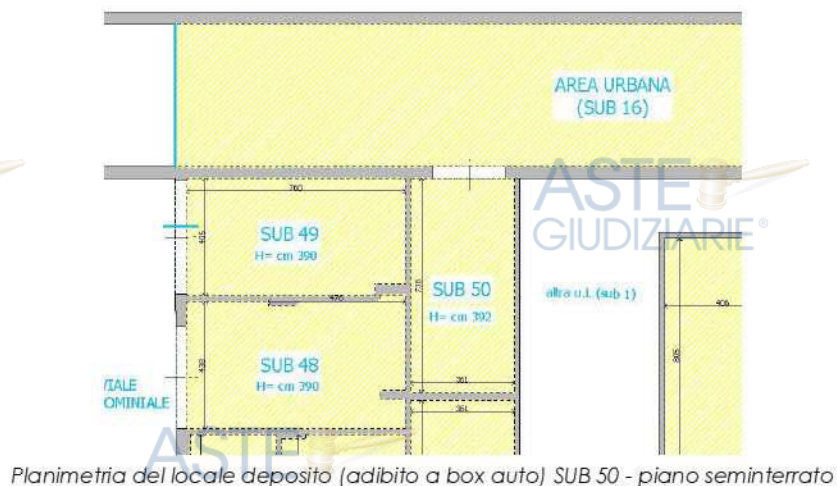
ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazioni ufficiali del



LOTTO 15: LOCALE DEPOSITO AL PS1 (ADIBITO A BOX AUTO) – SUB 50

Il locale deposito, adibito a box auto, ubicato al PS1 – **SUB 50** (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), presenta superficie netta pari a mq 27 e superficie lorda pari a mq 30, ed è così composto (**cf. all.9 foto 28**):

- locale con accesso da area urbana (SUB 16), costituito da un unico ambiente, posto sul lato nord del fabbricato.



Finiture ed impianti: pavimento in ceramica; serranda d'accesso in ferro con apertura automatizzata; presenza di impianto elettrico a canaline esterne; altezza utile interna misurata h max = cm 392.

Caratteristiche
di finitura



Particolare del locale deposito (adibito a box auto) SUB 50

L'immobile risulta detenuto senza regolare contratto dal sig. [REDACTED] come riportato sul verbale d'accesso (**cf. all.3**).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.

Si precisa che, relativamente alle u.i. in esame, non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€1.000/u.i.** (ad eccezione del SUB 47 per il quale i costi si stimano in **€5.000**).

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA: AVERSA – VIA L. CADORNA E VIA ORAZIO

Il cespite oggetto della presente relazione è sito in Aversa (CE), alla Via Luigi Cadorna n°54 ed alla Via Orazio n°5.

La posizione di entrambi gli edifici risulta essere appetibile. Via Cadorna è in pieno centro storico di espansione angioniana, mentre Via Orazio è al confine tra il centro storico e la zona semicentrale lato sud ovest. Entrambe le strade sono dotate di esercizi commerciali e di servizi.

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene in Via Cadorna è definibile come "ZONA CENTRALE: Centro Storico", mentre l'ubicazione del cespite in Via Orazio è definibile come "ZONA SEMICENTRALE: Zona SUD OVEST".

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano le aree in argomento riconosciamo:

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la SS7 bis e la SP 15;
- in termini di accessibilità su ferro, la vicinanza della stazione metro – Fermata Aversa Centro e della stazione FF.SS. Fermata Aversa RFI.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di verde pubblico;
- dalla scarsità di parcheggi.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

3° QUESITO:

- PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

I dati catastali, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate (**cfr.all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI- LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PT (ADIBITO AD UFFICIO)

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Luigi Cadorna n°54 - PIANO TERRA										
LOTTO	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.II.a	sub					
1	T	Via Luigi Cadorna n.54	500	301	10	A/10	2	1,5 VANI	€ 488,05	(Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

Dati catastali

Storia catastale

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, ha subito un'unica variazione rilevante, ovvero Variazione del 16.07.2009 pratica n.CE0339003 per *fusione e divisione con cambio destinazione*; il bene deriva da originari SUB 1 e SUB 2, entrambi con categoria catastale A/5 (il primo di 1,5 vani ed il secondo di 1 vano), come risulta dalle visure storiche degli immobili soppressi reperite dalla sottoscritta (**cf. all.4.2**).

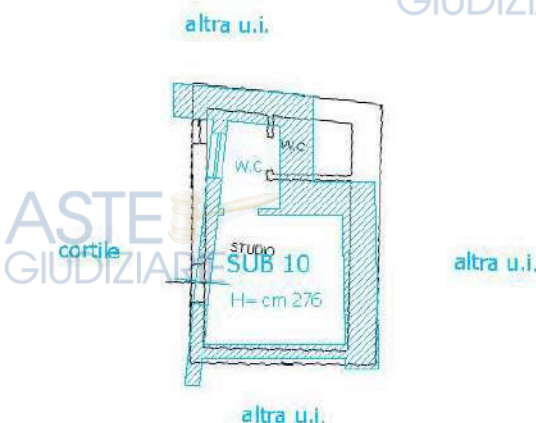
La planimetria catastale attuale reca come data di presentazione la seguente: **16.07.2009**. È stata altresì acquisita planimetria catastale originaria di primo impianto del **1939** dei soppressi SUB 1 e SUB 2 (**cf. all.4.2**).

DIFFORMITÀ CATASTALI

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.2**):

- **errata rappresentazione grafica**: è stata rappresentata in maniera erronea la sagoma dell'immobile, in particolare il locale bagno si presenta di superficie minore di quanto riportato in planimetria catastale.

Difformità plan. Catastale - stato dei luoghi



Sovrapposizione planimetria catastale u.i. SUB 10 e rilievo dello stato dei luoghi

La sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate.

ASTE
GIUDIZIARIE®**DATI CATASTALI:****LOTTE DA N°2 A N°15**

Si riportano qui di seguito i dati catastali attuali dei beni ubicati alla Via Orazio n°5 in formato tabellare:

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTE	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.IIIa	sub					
5	S1	Via Orazio n.5	500	5050	28	C/6	7	66 mq	€ 218,15	(Proprieta' 1000/1000)
6	S1	Via Orazio n.5	500	5050	39	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
7	S1	Via Orazio n.5	500	5050	42	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
8	S1	Via Orazio n.5	500	5050	43	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
9	S1	Via Orazio n.5	500	5050	44	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
10	S1	Via Orazio n.5	500	5050	45	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
11	S1	Via Orazio n.5	500	5050	46	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
12	S1	Via Orazio n.5	500	5050	47	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
13	S1	Via Orazio n.5	500	5050	48	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
14	S1	Via Orazio n.5	500	5050	49	F/3				(Proprieta' 1000/1000)
15	S1	Via Orazio n.5	500	5050	50	F/3				(Proprieta' 1000/1000)

Qui di seguito si riporta la storia catastale dei singoli beni:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Storia
catastaleASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



• **LOTTO 5: LOCALE BOX AUTO AL PS1 – SUB 28**

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTO	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.IIa	sub					
5	S1	Via Orazio n.5	500	5050	28	C/6	7	66 mq	€ 218,15	(Proprietà 1000/1000)

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale non ha subito variazioni significative negli anni, e i dati catastali attuali derivano da Costituzione del 30.06.2004 pratica n. CE0175383.

Storia
catastale

La planimetria catastale attuale reca come data di presentazione la seguente: **30.06.2004** (cfr.all.4.6).

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.6).

• **LOTTO 6: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 39**

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTO	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.IIa	sub					
6	S1	Via Orazio n.5	500	5050	39	F/3				(Proprietà 1000/1000)

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, ha subito un'unica variazione rilevante, ovvero Variazione del 21.07.2011 prot. n. CE0401815 per *fusione e divisione con cambio destinazione*; il bene deriva da originari SUB 17 e SUB 18, il primo con categoria catastale C/1 di mq 330 ed il secondo con categoria catastale C/2 di mq 15, entrambi originati con costituzione del 30.06.2004 pratica CE 0175383, come risulta dalle visure storiche degli immobili soppressi reperite dalla sottoscritta (cfr.all.4.18).

Storia
catastale

La planimetria catastale è risultata non rilasciabile, in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione, ma la sagoma del bene è riportata sull'elaborato planimetrico (cfr.all.4.17). È stata altresì acquisita planimetria catastale originaria di primo impianto del **30.06.2004**, dei soppressi SUB 17 e SUB 18 (cfr.all.4.18).

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra l'elaborato planimetrico e lo stato dei luoghi (cfr.all.8.6).

• **LOTTO 7: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO AD UFFICIO) AL PS1 – SUB 42**

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTO	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.IIa	sub					
7	S1	Via Orazio n.5	500	5050	42	F/3				(Proprietà 1000/1000)

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, ha subito un'unica variazione rilevante, ovvero Variazione del 21.07.2011 prot. n. CE0401815 per *fusione e divisione con cambio destinazione*; il bene deriva da originari SUB 17 e SUB 18, il primo con categoria catastale C/1 di mq 330 ed il secondo con categoria catastale C/2 di mq 15, entrambi originati con costituzione del 30.06.2004 pratica CE 0175383, come risulta dalle visure storiche degli immobili soppressi reperite dalla sottoscritta (**cf. all.4.18**).

Storia
catastale

La planimetria catastale è risultata non rilasciabile, in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione, ma la sagoma del bene è riportata sull'elaborato planimetrico (**cf. all.4.17**). È stata altresì acquisita planimetria catastale originaria di primo impianto del **30.06.2004**, dei soppressi SUB 17 e SUB 18 (**cf. all.4.18**).

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra l'elaborato planimetrico e lo stato dei luoghi (**cf. all.8.6**); unica difformità riscontrata è la seguente: l'immobile in esame SUB 42 ed il limitrofo SUB 43 sono stati fusi a formare un unico locale attualmente adibito ad ufficio.

• **LOTTO 8: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO AD UFFICIO) AL PS1 – SUB 43**

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTO	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.IIa	sub					
8	S1	Via Orazio n.5	500	5050	43	F/3				(Proprietà 1000/1000)

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, ha subito un'unica variazione rilevante, ovvero Variazione del 21.07.2011 prot. n. CE0401815 per *fusione e divisione con cambio destinazione*; il bene deriva da originari SUB 17 e SUB 18, il primo con categoria catastale C/1 di mq 330 ed il secondo con categoria catastale C/2 di mq 15, entrambi originati con costituzione del 30.06.2004 pratica CE 0175383, come risulta dalle visure storiche degli immobili soppressi reperite dalla sottoscritta (**cf. all.4.18**).

Storia
catastale

La planimetria catastale è risultata non rilasciabile, in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione, ma la sagoma del bene è riportata

sull'elaborato planimetrico (**cf. all. 4.17**). È stata altresì acquisita planimetria catastale originaria di primo impianto del **30.06.2004**, dei soppressi SUB 17 e SUB 18 (**cf. all. 4.18**).

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra l'elaborato planimetrico e lo stato dei luoghi (**cf. all. 8.6**); unica difformità riscontrata è la seguente: l'immobile in esame SUB 43 ed il limitrofo SUB 42 sono stati fusi a formare un unico locale attualmente adibito ad ufficio.

• LOTTO 9: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 44

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTO	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.II.a	sub					
9	S1	Via Orazio n.5	500	5050	44	F/3				 (Proprietà 1000/1000)

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, ha subito un'unica variazione rilevante, ovvero Variazione del 21.07.2011 prot. n. CE0401815 per *fusione e divisione con cambio destinazione*; il bene deriva da originari SUB 17 e SUB 18, il primo con categoria catastale C/1 di mq 330 ed il secondo con categoria catastale C/2 di mq 15, entrambi originati con costituzione del 30.06.2004 pratica CE 0175383, come risulta dalle visure storiche degli immobili soppressi reperite dalla sottoscritta (**cf. all. 4.18**).

Storia
catastale

La planimetria catastale è risultata non rilasciabile, in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione, ma la sagoma del bene è riportata sull'elaborato planimetrico (**cf. all. 4.17**). È stata altresì acquisita planimetria catastale originaria di primo impianto del **30.06.2004**, dei soppressi SUB 17 e SUB 18 (**cf. all. 4.18**).

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra l'elaborato planimetrico e lo stato dei luoghi (**cf. all. 8.6**).

• LOTTO 10: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 45

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTI	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.II.a	sub					
10	S1	Via Orazio n.5	500	5050	45	F/3				(Proprietà 1000/1000)

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, ha subito un'unica variazione rilevante, ovvero Variazione del 21.07.2011 prot. n. CE0401815 per *fusione e divisione con cambio destinazione*; il bene deriva da

Storia
catastale

originari SUB 17 e SUB 18, il primo con categoria catastale C/1 di mq 330 ed il secondo con categoria catastale C/2 di mq 15, entrambi originati con costituzione del 30.06.2004 pratica CE 0175383, come risulta dalle visure storiche degli immobili soppressi reperite dalla sottoscritta (**cf. all.4.18**).

La planimetria catastale è risultata non rilasciabile, in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione, ma la sagoma del bene è riportata sull'elaborato planimetrico (**cf. all.4.17**). È stata altresì acquisita planimetria catastale originaria di primo impianto del **30.06.2004**, dei soppressi SUB 17 e SUB 18 (**cf. all.4.18**).

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra l'elaborato planimetrico e lo stato dei luoghi (**cf. all.8.6**).

• LOTTO 11: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 46

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTO	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	infestazione
			foglio	P.IIa	sub					
11	S1	Via Orazio n.5	500	5050	46	F/3				(Proprietà 1000/1000)

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, ha subito un'unica variazione rilevante, ovvero Variazione del 21.07.2011 prot. n. CE0401815 per *fusione e divisione con cambio destinazione*; il bene deriva da originari SUB 17 e SUB 18, il primo con categoria catastale C/1 di mq 330 ed il secondo con categoria catastale C/2 di mq 15, entrambi originati con costituzione del 30.06.2004 pratica CE 0175383, come risulta dalle visure storiche degli immobili soppressi reperite dalla sottoscritta (**cf. all.4.18**).

La planimetria catastale è risultata non rilasciabile, in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione, ma la sagoma del bene è riportata sull'elaborato planimetrico (**cf. all.4.17**). È stata altresì acquisita planimetria catastale originaria di primo impianto del **30.06.2004**, dei soppressi SUB 17 e SUB 18 (**cf. all.4.18**).

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra l'elaborato planimetrico e lo stato dei luoghi (**cf. all.8.6**).

Storia
catastale

• LOTTO 12: LOCALE DEPOSITO AL PS1 – SUB 47

DATI CATASTALI: Fabbicato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTO	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.IIa	sub					
12	S1	Via Orazio n.5	500	5050	47	F/3				(Proprietà 1000/1000)

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, ha subito un'unica variazione rilevante, ovvero Variazione del 21.07.2011 prot. n. CE0401815 per *fusione e divisione con cambio destinazione*; il bene deriva da originari SUB 17 e SUB 18, il primo con categoria catastale C/1 di mq 330 ed il secondo con categoria catastale C/2 di mq 15, entrambi originati con costituzione del 30.06.2004 pratica CE 0175383, come risulta dalle visure storiche degli immobili soppressi reperite dalla sottoscritta (**cf. all.4.18**).

Storia
catastale

La planimetria catastale è risultata non rilasciabile, in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione, ma la sagoma del bene è riportata sull'elaborato planimetrico (**cf. all.4.17**). È stata altresì acquisita planimetria catastale originaria di primo impianto del **30.06.2004**, dei soppressi SUB 17 e SUB 18 (**cf. all.4.18**).

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra l'elaborato planimetrico e lo stato dei luoghi (**cf. all.8.6**).

• LOTTO 13: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 48

DATI CATASTALI: Fabbicato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTO	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.IIa	sub					
13	S1	Via Orazio n.5	500	5050	48	F/3				(Proprietà 1000/1000)

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, ha subito un'unica variazione rilevante, ovvero Variazione del 21.07.2011 prot. n. CE0401815 per *fusione e divisione con cambio destinazione*; il bene deriva da originari SUB 17 e SUB 18, il primo con categoria catastale C/1 di mq 330 ed il secondo con categoria catastale C/2 di mq 15, entrambi originati con costituzione del 30.06.2004 pratica CE 0175383, come risulta dalle visure storiche degli immobili soppressi reperite dalla sottoscritta (**cf. all.4.18**).

Storia
catastale

La planimetria catastale è risultata non rilasciabile, in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione, ma la sagoma del bene è riportata sull'elaborato planimetrico (**cf. all.4.17**). È stata altresì acquisita planimetria catastale originaria di primo impianto del **30.06.2004**, dei

soppressi SUB 17 e SUB 18 (cfr.all.4.18).

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra l'elaborato planimetrico e lo stato dei luoghi (cfr.all.8.6).

• LOTTO 14: LOCALE DEPOSITO AL PS1 – SUB 49

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTO	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.II.a	sub					
14	S1	Via Orazio n.5	500	5050	49	F/3				(Proprietà 1000/1000)

L'immobile in oggetto, dal punto di vita catastale, ha subito un'unica variazione rilevante, ovvero Variazione del 21.07.2011 prot. n. CE0401815 per *fusione e divisione con cambio destinazione*; il bene deriva da originari SUB 17 e SUB 18, il primo con categoria catastale C/1 di mq 330 ed il secondo con categoria catastale C/2 di mq 15, entrambi originati con costituzione del 30.06.2004 pratica CE 0175383, come risulta dalle visure storiche degli immobili soppressi reperite dalla sottoscritta (cfr.all.4.18).

Storia
catastale

La planimetria catastale è risultata non rilasciabile, in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione, ma la sagoma del bene è riportata sull'elaborato planimetrico (cfr.all.4.17). È stata altresì acquisita planimetria catastale originaria di primo impianto del **30.06.2004**, dei soppressi SUB 17 e SUB 18 (cfr.all.4.18).

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra l'elaborato planimetrico e lo stato dei luoghi (cfr.all.8.6).

• LOTTO 15: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 50

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTO	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.II.a	sub					
15	S1	Via Orazio n.5	500	5050	50	F/3				(Proprietà 1000/1000)

L'immobile in oggetto, dal punto di vita catastale, ha subito un'unica variazione rilevante, ovvero Variazione del 21.07.2011 prot. n. CE0401815 per *fusione e divisione con cambio destinazione*; il bene deriva da originari SUB 17 e SUB 18, il primo con categoria catastale C/1 di mq 330 ed il secondo con categoria catastale C/2 di mq 15, entrambi originati con costituzione del 30.06.2004 pratica CE 0175383, come risulta dalle visure storiche degli immobili soppressi reperite (cfr.all.4.18).

Storia
catastale

La planimetria catastale è risultata non rilasciabile, in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione, ma la sagoma del bene è riportata sull'elaborato planimetrico (**cf. all.4.17**). È stata altresì acquisita planimetria catastale originaria di primo impianto del **30.06.2004**, dei soppressi SUB 17 e SUB 18 (**cf. all.4.18**).

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra l'elaborato planimetrico e lo stato dei luoghi (**cf. all.8.6**).

MAPPE CENSUARIE (P.LLA 5050)

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la p.lla **5050** del foglio **500**. Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cf. all.4.19**) la p.lla 5050 del F.500 viene riportata come ENTE URBANO di are 24 ca 85, e deriva dalla fusione e soppressione delle p.lle 1913 e 1914.

Mappa
catastale

RISPONDERIA FORMALE DATI CATASTALI

È stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto (**cf. all.6.2**).

N.B.: Si precisa che la **categoria catastale F/3**, relativa ai fabbricati in corso di costruzione e definizione, **è una categoria provvisoria**, per un periodo che va dai 6 ai 12 mesi, come prevede la circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio. Pertanto gli immobili dovranno necessariamente essere accatastrati, con una spesa che si stima non inferiore ad **€400/u.i.**, dopo aver completato l'iter urbanistico, come riportato al paragrafo **6° QUESITO**.

Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

4° QUESITO:

- **PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.**

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO N°1: quota pari alla piena proprietà di appartamento adibito ad ufficio, ricompreso in un fabbricato sito in Aversa (CE) alla Via L. Cadorna n°54. L'u.i. pignorata è ubicata al piano terra con accesso indipendente dal cortile, è distinta con il SUB 10, presenta superficie netta di mq 8,30, ed è composta da piccolo ambiente con bagno.

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. (p.lla 5039); a sud con altra u.i. (SUB 5); ad est con altra u.i. – area urbana (SUB 16); ad ovest con Via Orazio.

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Luigi Cadorna n°54 - PIANO TERRA										
LOTTO	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.IIa	sub					
1	T	Via Luigi Cadorna n.54	500	301	10	A/10	2	1,5 VANI	€ 488,05	(Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

Il fabbricato risale ad epoca certamente antecedente al 1939, in quanto sono state reperite planimetrie catastali degli immobili soppressi SUBB1-2 risalenti al 1939. Inoltre, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aversa, si evince che non risultano titoli autorizzativi, né pratiche SCIA e CIL, e non risultano presentate istanze di sanatoria ex L.47/85, ex L.724/94 ed ex L.326/2003.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale a meno di una errata rappresentazione grafica: è stata rappresentata in maniera erronea la sagoma dell'immobile, in particolare il locale bagno si presenta di superficie minore di quanto riportato in planimetria catastale. Inoltre non risultano pratiche edilizie presentate per autorizzare il cambio di destinazione catastale da A/5 ad A/10 e la fusione, come riportato sulle visure catastali.

In merito alle difformità riscontrate, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di CILA in sanatoria ex art. 6-bis del D.P.R.380/01.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica di CILA in sanatoria, per la redazione di pratica A.P.E., della pratica DOCFA, come evidenziato nei paragrafi precedenti. 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 definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°1: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO ad uso ufficio AL PT - SUB 10 € 15.000,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





LOTTO n°5: quota pari alla piena proprietà di locale box auto (C/6), ricompreso in un fabbricato sito in Aversa (CE) alla Via Orazio n°5.

L'u.i. pignorata è ubicata al piano seminterrato, è distinta con il SUB 28, presenta superficie netta pari a mq 69 e superficie lorda pari a mq 74, ed è costituito da un unico ambiente con accesso da area di manovra comune, posto sul lato est del fabbricato.

Il cespite risulta confinante a nord, a sud e ad est con altre u.i.; ad ovest con altre u.i. (SUBB 2-27-29).

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTO	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.II.a	sub					
5	S1	Via Orazio n.5	500	5050	28	C/6	7	66 mq	€ 218,15	 (Proprietà' 1000/1000)

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA del 16.01.2001 n°10/bis;
- CONCESSIONE in variante del 26.07.2001 n°145;
- DIA del 19.05.2004 n°18856;
- DIA del 11.06.2004 n°22126.

Sono state riscontrate difformità tra le planimetrie di progetto (DIA n°18856/2004 e DIA n°22126/2004) e lo stato dei luoghi, per gli immobili dal SUB 28 al SUB 50; tali difformità risultano sanabili tramite presentazione di pratica di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica urbanistica, di adeguamento impianti e per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti. 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 definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°5: PREZZO BASE D'ASTA BOX AUTO AL PS1 - SUB 28	€ 63.000,00
---	--------------------



LOTTO n°6: quota pari alla piena proprietà di locale deposito adibito a box auto (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), ricompreso in un fabbricato sito in Aversa (CE) alla Via Orazio n°5.

L'u.i. pignorata è ubicata al piano seminterrato, è distinta con il SUB 39, presenta superficie netta pari a mq 22 e superficie lorda pari a mq 25, ed è costituito da un unico ambiente con accesso da area di manovra comune, posto sull'ato ovest del fabbricato.

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. - area urbana (SUB 16); a sud con altra u.i. (SUB 40); ad est con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51); ad ovest con terrapieno.

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO									
lotto	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita
			foglio	P.I.a	sub				
6	S1	Via Orazio n.5	500	5050	39	F/3			(Proprietà 1000/1000)

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA del 16.01.2001 n°10/bis;
- CONCESSIONE in variante del 26.07.2001 n°145;
- DIA del 19.05.2004 n°18856;
- DIA del 11.06.2004 n°22126.

Sono state riscontrate difformità tra le planimetrie di progetto (DIA n°18856/2004 e DIA n°22126/2004) e lo stato dei luoghi, per gli immobili dal SUB 28 al SUB 50; tali difformità risultano sanabili tramite presentazione di pratica di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica urbanistica, di pratica catastale, di adeguamento impianti e per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti. 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 definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°6: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE ADIBITO A BOX AUTO AL PS1 - SUB 39	€ 16.000,00
--	--------------------

LOTTO n°7: quota pari alla piena proprietà di locale deposito adibito ad ufficio (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), ricompreso in un fabbricato sito in Aversa (CE) alla Via Orazio n°5.

L'u.i. pignorata è ubicata al piano seminterrato, è distinta con il SUB 42, presenta superficie netta pari a mq 23 e superficie lorda pari a mq 26, ed è costituita da un unico ambiente adibito ad ufficio, posto sul lato ovest del fabbricato; si precisa che l'immobile risulta di fatto fuso con l'adiacente locale SUB 43, anch'esso oggetto di pignoramento.

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. (SUB 41); a sud con altra u.i. (SUB 43); ad est con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51); ad ovest con terrapieno.

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTI	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.I.a	sub					
7	S1	Via Orazio n.5	500	5050	42	F/3				(Proprietà 1000/1000)

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA del 16.01.2001 n°10/bis;
- CONCESSIONE in variante del 26.07.2001 n°145;
- DIA del 19.05.2004 n°18856;
- DIA del 11.06.2004 n°22126.

Sono state riscontrate difformità tra le planimetrie di progetto (DIA n°18856/2004 e DIA n°22126/2004) e lo stato dei luoghi, per gli immobili dal SUB 28 al SUB 50; tali difformità risultano sanabili tramite presentazione di pratica di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01, ad eccezione del cambio di destinazione d'uso da deposito ad ufficio, che non è consentito dalla normativa vigente e pertanto tale difformità non è sanabile

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica urbanistica, di pratica catastale, di adeguamento impianti e per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti. 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 definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°7: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE ADIBITO AD UFFICIO PS1 - SUB 42	€ 17.000,00
---	--------------------

LOTTO n°8: quota pari alla piena proprietà di locale deposito adibito ad ufficio (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), ricompreso in un fabbricato sito in Aversa (CE) alla Via Orazio n°5.

L'u.i. pignorata è ubicata al piano seminterrato, è distinta con il SUB 43, presenta superficie netta pari a mq 22 e superficie lorda pari a mq 25, ed è costituita da un ambiente adibito ad ufficio con bagno, posto sul lato ovest del fabbricato; si precisa che l'immobile risulta di fatto fuso con l'adiacente locale SUB 42, anch'esso oggetto di pignoramento.

Il cespite risulta confinante - a nord con altra u.i. (SUB 42); a sud con altra u.i.; ad est con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51); ad ovest con terrapieno.

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTI	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.I.a	sub					
8	S1	Via Orazio n.5	500	5050	43	F/3				(Proprietà 1000/1000)

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA del 16.01.2001 n°10/bis;
- CONCESSIONE in variante del 26.07.2001 n°145;
- DIA del 19.05.2004 n°18856;
- DIA del 11.06.2004 n°22126.

Sono state riscontrate difformità tra le planimetrie di progetto (DIA n°18856/2004 e DIA n°22126/2004) e lo stato dei luoghi, per gli immobili dal SUB 28 al SUB 50; tali difformità risultano sanabili tramite presentazione di pratica di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01, ad eccezione del cambio di destinazione d'uso da deposito ad ufficio, che non è consentito dalla normativa vigente e pertanto tale difformità non è sanabile

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica urbanistica, di pratica catastale, di adeguamento impianti e per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti. 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 definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°8: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE ADIBITO AD UFFICIO PS1 - SUB 43	€ 16.000,00
---	--------------------

LOTTO n°9: quota pari alla piena proprietà di locale deposito adibito a box auto (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), ricompreso in un fabbricato sito in Aversa (CE) alla Via Orazio n°5.

L'u.i. pignorata è ubicata al piano seminterrato, è distinta con il SUB 44, presenta superficie netta pari a mq 23 e superficie lorda pari a mq 26, ed è costituito da un unico ambiente con accesso da area di manovra comune, posto sull'ato sud del fabbricato.

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. (SUB 48); ad est con altra u.i. (SUB 45); a sud e ad ovest con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51).

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTO	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.IIa	sub					
9	S1	Via Orazio n.5	500	5050	44	F/3				(Proprietà 1000/1000)

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA del 16.01.2001 n°10/bis;
- CONCESSIONE in variante del 26.07.2001 n°145;
- DIA del 19.05.2004 n°18856;
- DIA del 11.06.2004 n°22126.

Sono state riscontrate difformità tra le planimetrie di progetto (DIA n°18856/2004 e DIA n°22126/2004) e lo stato dei luoghi, per gli immobili dal SUB 28 al SUB 50; tali difformità risultano sanabili tramite presentazione di pratica di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica urbanistica, di pratica catastale, di adeguamento impianti e per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti. 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 definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°9: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE ADIBITO A BOX AUTO AL PS1 - SUB 44	€ 17.000,00
--	--------------------



LOTTO n°10: quota pari alla piena proprietà di locale deposito adibito a box auto (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), ricompreso in un fabbricato sito in Aversa (CE) alla Via Orazio n°5.

L'u.i. pignorata è ubicata al piano seminterrato, è distinta con il SUB 45, presenta superficie netta pari a mq 30 e superficie lorda pari a mq 33, ed è costituito da un unico ambiente con accesso da area di manovra comune, posto sul lato sud del fabbricato.

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. (SUB 48); ad est con altra u.i. (SUB 46); ad ovest con altra u.i. (SUB 44); a sud con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51).

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTI	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.II.a	sub					
10	S1	Via Orazio n.5	500	5050	45	F/3				(Proprietà 1000/1000)

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA del 16.01.2001 n°10/bis;
- CONCESSIONE in variante del 26.07.2001 n°145;
- DIA del 19.05.2004 n°18856;
- DIA del 11.06.2004 n°22126.

Sono state riscontrate difformità tra le planimetrie di progetto (DIA n°18856/2004 e DIA n°22126/2004) e lo stato dei luoghi, per gli immobili dal SUB 28 al SUB 50; tali difformità risultano sanabili tramite presentazione di pratica di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica urbanistica, di pratica catastale, di adeguamento impianti e per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti. 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 definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°10: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE ADIBITO A BOX AUTO AL PS1 - SUB 45 € 22.000,00



LOTTO n°11: quota pari alla piena proprietà di locale deposito adibito a box auto (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), ricompreso in un fabbricato sito in Aversa (CE) alla Via Orazio n°5.

L'u.i. pignorata è ubicata al piano seminterrato, è distinta con il SUB 46, presenta superficie netta pari a mq 28 e superficie lorda pari a mq 31, ed è costituito da un unico ambiente con accesso da area di manovra comune, posto sul lato sud del fabbricato.

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. (SUB 50); ad est con altra u.i. (SUB 47); ad ovest con altra u.i. (SUB 45); a sud con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51).

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTI	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.II.a	sub					
11	S1	Via Orazio n.5	500	5050	46	F/3				(Proprietà 1000/1000)

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA del 16.01.2001 n°10/bis;
- CONCESSIONE in variante del 26.07.2001 n°145;
- DIA del 19.05.2004 n°18856;
- DIA del 11.06.2004 n°22126.

Sono state riscontrate difformità tra le planimetrie di progetto (DIA n°18856/2004 e DIA n°22126/2004) e lo stato dei luoghi, per gli immobili dal SUB 28 al SUB 50; tali difformità risultano sanabili tramite presentazione di pratica di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica urbanistica, di pratica catastale, di adeguamento impianti e per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti. 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 definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°11: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE ADIBITO A BOX AUTO AL PS1 - SUB 46	€ 20.000,00
---	--------------------

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO n°12: quota pari alla piena proprietà di locale deposito (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), ricompreso in un fabbricato sito in Aversa (CE) alla Via Orazio n°5.

L'u.i. pignorata è ubicata al piano seminterrato, è distinta con il SUB 47, presenta superficie netta pari a mq 175 e superficie lorda pari a mq 184, ed è costituito da grande ambiente con n°2 locali bagno, con n°4 accessi da area di manovra comune, posto sul lato sud del fabbricato. Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. (SUB 1); ad est con altra u.i. - area urbana (SUB 16); ad ovest con altra u.i. (SUB 46); a sud con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51).

ASTE
GIUDIZIARIE

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO										
LOTTO	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita	intestazione
			foglio	P.II.a	sub					
12	S1	Via Orazio n.5	500	5050	47	F/3				(Proprietà 1000/1000)

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA del 16.01.2001 n°10/bis;
- CONCESSIONE in variante del 26.07.2001 n°145;
- DIA del 19.05.2004 n°18856;
- DIA del 11.06.2004 n°22126.

Sono state riscontrate difformità tra le planimetrie di progetto (DIA n°18856/2004 e DIA n°22126/2004) e lo stato dei luoghi, per gli immobili dal SUB 28 al SUB 50; tali difformità risultano sanabili tramite presentazione di pratica di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica urbanistica, di pratica catastale, di adeguamento impianti e per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti. 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 definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°12: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE DEPOSITO AL PS1 - SUB 47	€ 116.000,00
---	---------------------

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO n°13: quota pari alla piena proprietà di locale deposito adibito a box auto (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), ricompreso in un fabbricato sito in Aversa (CE) alla Via Orazio n°5.

L'u.i. pignorata è ubicata al piano seminterrato, è distinta con il SUB 48, presenta superficie netta pari a mq 33 e superficie lorda pari a mq 36, ed è costituito da un unico ambiente con accesso da area di manovra comune, posto sull'ato nord del fabbricato.

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. (SUB 49); ad est con altra u.i. (SUB 50); ad ovest con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51); a sud con altra u.i. (SUBB 44-45).

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO									
lotto	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita
			foglio	P.IIa	sub				
13	S1	Via Orazio n.5	500	5050	48	F/3			(Proprietà 1000/1000)

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA del 16.01.2001 n°10/bis;
- CONCESSIONE in variante del 26.07.2001 n°145;
- DIA del 19.05.2004 n°18856;
- DIA del 11.06.2004 n°22126.

Sono state riscontrate difformità tra le planimetrie di progetto (DIA n°18856/2004 e DIA n°22126/2004) e lo stato dei luoghi, per gli immobili dal SUB 28 al SUB 50; tali difformità risultano sanabili tramite presentazione di pratica di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica urbanistica, di pratica catastale, di adeguamento impianti e per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti. 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 definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°13: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE ADIBITO A BOX AUTO AL PS1 - SUB 48 € 24.000,00

LOTTO n°14: quota pari alla piena proprietà di locale deposito (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), ricompreso in un fabbricato sito in Aversa (CE) alla Via Orazio n°5.

L'u.i. pignorata è ubicata al piano seminterrato, è distinta con il SUB 49, presenta superficie netta pari a mq 30 e superficie lorda pari a mq 33, ed è costituito da un unico ambiente con accesso da area di manovra comune, posto sull'ato nord del fabbricato.

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. - area urbana (SUB 16); a sud con altra u.i. (SUB 48); ad est con altra u.i. (SUB 50); ad ovest con altra u.i. - viale d'accesso (SUB 51).

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO									
lotto	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita
			foglio	P.I.a	sub				
14	S1	Via Orazio n.5	500	5050	49	F/3			
									(Proprietà 1000/1000)

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA del 16.01.2001 n°10/bis;
- CONCESSIONE in variante del 26.07.2001 n°145;
- DIA del 19.05.2004 n°18856;
- DIA del 11.06.2004 n°22126.

Sono state riscontrate difformità tra le planimetrie di progetto (DIA n°18856/2004 e DIA n°22126/2004) e lo stato dei luoghi, per gli immobili dal SUB 28 al SUB 50; tali difformità risultano sanabili tramite presentazione di pratica di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica urbanistica, di pratica catastale, di adeguamento impianti e per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti. 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 definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°14: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE DEPOSITO AL PS1 - SUB 49	€ 22.000,00
---	--------------------

LOTTO n°15: quota pari alla piena proprietà di locale deposito adibito a box auto (accatastato come in corso di costruzione - categoria F/3), ricompreso in un fabbricato sito in Aversa (CE) alla Via Orazio n°5.

L'u.i. pignorata è ubicata al piano seminterrato, è distinta con il SUB 50, presenta superficie netta pari a mq 27 e superficie lorda pari a mq 30, ed è costituito da un unico ambiente con accesso da area di manovra comune, posto sull'ato nord del fabbricato.

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. - area urbana (SUB 16); ad est con altra u.i. (SUB 1); ad ovest con altre u.i. (SUBB 48-49); a sud con altra u.i. (SUB 46).

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

DATI CATASTALI: Fabbricato in Aversa (CE) Via Orazio n°5 - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO									
lotto	piano	indirizzo in visura	dati catastali			categoria	classe	consist.	rendita
			foglio	P.I.a	sub				
15	S1	Via Orazio n.5	500	5050	50	F/3			(Proprietà 1000/1000)

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA del 16.01.2001 n°10/bis;
- CONCESSIONE in variante del 26.07.2001 n°145;
- DIA del 19.05.2004 n°18856;
- DIA del 11.06.2004 n°22126.

Sono state riscontrate difformità tra le planimetrie di progetto (DIA n°18856/2004 e DIA n°22126/2004) e lo stato dei luoghi, per gli immobili dal SUB 28 al SUB 50; tali difformità risultano sanabili tramite presentazione di pratica di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica urbanistica, di pratica catastale, di adeguamento impianti e per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti. 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 definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°15: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE ADIBITO A BOX AUTO AL PS1 - SUB 50 € 20.000,00

5° QUESITO:

- **PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

PROVENIENZA

- Con **atto di compravendita notaio Aida Greco rep.8718 del 02.07.1999**, trascritto il 20.07.1999 ai nn.18833/14375, di cui è stata acquisita copia presso l'Archivio Notarile di Napoli (**cfr.all.6.3**), i sig.ri [REDACTED] vendono al sig. [REDACTED] gli appartamenti siti in Aversa alla Via L. Cadorna n°54, ubicati al piano terra, identificati al F.9 (oggi F.500) P.Illa 301 SUB 1 e SUB 2 (oggi SUB 10).
- Con **atto di compravendita notaio Francesco Paolo Pelosi rep.34178 del 17.01.2002**, trascritto il 17.02.2002 ai nn.2962/6222, di cui è stata reperita copia nel fascicolo della procedura (**cfr.all.6.2**), il sig. [REDACTED] acquistava da [REDACTED]

Titolo di
provenienza

l'appezzamento di terreno in Aversa di mq 2340 in catasto al F. 500 P.Illa 1913 e P.Illa 1914, su cui avrebbe edificato il Fabbricato sito alla Via Orazio n°5.

- A [REDACTED] i beni sono pervenuti in virtù di successione di [REDACTED] deceduto il 18.10.1979, giusta **denuncia di successione** den.63 vol.321, trascritta il 15.11.1980 ai nn.22917/20521; **l'accettazione tacita di eredità** risulta trascritta in data 02.02.2024 ai nn. 4907/4127 (nota di trascrizione in **all.6.4**).

6° QUESITO:

- **VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

LOTTO N°1:

APPARTAMENTO USO UFFICIO: AVERSA: VIA L. CADORNA N°54

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

L'edificio in cui sono ubicati gli appartamenti in argomento risale ad **epoca certamente antecedente al 1939**, in quanto sono state reperite planimetrie catastali degli immobili soppressi SUBB1-2 risalenti al **1939** (**cfr.all.4.2**).

Inoltre, dalle Certificazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Aversa (**cfr.all.5.5**), si evince che non risultano titoli autorizzativi, né pratiche SCIA e CIL, e non risultano presentate istanze di sanatoria ex L.47/85, ex L.724/94 ed ex L.326/2003, a nome degli attuali e dei precedenti intestatari relativamente al cespite in oggetto.

Titoli
autorizzativi

Pertanto non sono stati reperiti grafici di progetto né di condono, e le uniche rappresentazioni grafiche dell'immobile reperibili con i dati presenti nel fascicolo sono quindi costituite dalle planimetrie catastali.

CORRISPONDENZA IMMOBILE: PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DEI LUOGHI

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.3**):

- **errata rappresentazione grafica**: è stata rappresentata in maniera erronea la sagoma dell'immobile, in particolare il locale bagno risulta di superficie minore di quanto riportato in planimetria catastale.

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi

Inoltre non risultano pratiche edilizie presentate per autorizzare il cambio di destinazione catastale da A/5 ad A/10 e la fusione, come riportato sulle visure catastali.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità rilevate (cambio di destinazione e fusione), sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di CILA in sanatoria ex art. 6-bis del D.P.R.380/01, con una spesa prevista comprensiva di sanzione e spese tecniche non inferiore ad **€1.500**.

La sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria corretta; si stima una spesa per la pratica catastale non inferiore ad €400.

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

LOTTE DA N°2 A N°15:

IMMOBILI IN AVERSA: VIA ORAZIO N°5

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

Dalle Certificazioni e dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aversa (**cf. all.5.1**), è emerso che il fabbricato in cui è ubicato il cespite in argomento è stato edificato dalla sig.ra [REDACTED] in virtù dei seguenti titoli edilizi:

Titoli
autorizzativi

- CONCESSIONE EDILIZIA del 16.01.2001 n°10/bis per la costruzione di un "fabbricato per civili abitazioni e negozi";
- CONCESSIONE in variante del 26.07.2001 n°145;
- DIA del 19.05.2004 n°18856;
- DIA del 11.06.2004 n°22126.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Diffinitività plan.
progetto -
stato dei luoghi

ASTE GIUDIZIARIE

- ASTE GIUDIZIARIE®**



LOTTO 7: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO AD UFFICIO) AL PS1 – SUB 42

LOTTO 8: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO AD UFFICIO) AL PS1 – SUB 43

- **frazionamento**: è stato frazionato il locale deposito di progetto con la costituzione di n°12 u.i., tra cui le u.i. in esame SUBB 42-43; le suddette u.i. SUB 42 e SUB 43 si presentano attualmente fuse a costituire un unico immobile;
- **cambio di destinazione d'uso**: è stata modificata la destinazione da deposito ad ufficio, in difformità da quanto riportato nei grafici di progetto (DIA n°18856/2004 e DIA n°22126/2004);
- **diversa distribuzione interna**: sono state modificate le tramezzature interne.

LOTTO 6: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 39

LOTTO 9: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 44

LOTTO 10: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 45

LOTTO 11: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 46

LOTTO 13: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 48

LOTTO 15: LOCALE DEPOSITO (ADIBITO A BOX AUTO) AL PS1 – SUB 50

- **frazionamento**: è stato frazionato il locale deposito di progetto con la costituzione di n°12 u.i., tra cui le u.i. in esame;
- **cambio di destinazione d'uso**: è stata modificata la destinazione da deposito a box auto, in difformità da quanto riportato nella planimetria di progetto (DIA n°18856/2004 e DIA n°22126/2004);
- **diversa distribuzione interna**: sono state modificate le tramezzature interne.

LOTTO 12: LOCALE DEPOSITO AL PS1 – SUB 47

LOTTO 14: LOCALE DEPOSITO AL PS1 – SUB 49

- **frazionamento**: è stato frazionato il locale deposito di progetto con la costituzione di n°12 u.i., tra cui le u.i. in esame;
- **diversa distribuzione interna**: sono state modificate le tramezzature interne.

Per dette opere nessun titolo autorizzativo risulta rilasciato dall'Amministrazione comunale.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità **frazionamento, fusione, cambio di destinazione d'uso** (da deposito a box auto), e **diversa distribuzione degli spazi interni**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si

si rileva che tali difformità urbanistiche potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica di **Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01 e s.m.i.**, presso gli Uffici del Comune, con una spesa comprensiva di oneri che si stima non inferiore ad **€1.500/u.i.**

- Per quanto alla difformità del SUB 42 e SUB 43: **cambio di destinazione d'uso** da deposito ad ufficio, sulla base della normativa urbanistica vigente, si rileva che non è consentito il cambio di destinazione d'uso ad ufficio al piano seminterrato, pertanto tale difformità non è sanabile.

I suddetti costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sotto il **profilo urbanistico**, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aversa, e dalla documentazione fornita dallo stesso Ufficio e dal Certificato di Destinazione urbanistica (**cf. all.5.6**), visto il **P.R.G.**, approvato dall'Amministrazione Provinciale con Decreto del Presidente n°12/PRES del 21/01/2004 ed ammesso al visto di conformità regionale con decreto del Presidente del 9/03/2004 n°155, si desume che i beni in esame presentano la suddetta destinazione urbanistica:

PRG

CESPITE A VIA L. CADORNA N°54

Il lotto su cui insiste l'edificio in esame (p.lla 314 del F.500):

- ricade in **zona omogenea "A2"** - *Edifici compresi nel perimetro del P.d.R. del centro storico del P.R.G.*, le cui prescrizioni urbanistiche sono disciplinate dall'art. 32 delle N.T.A.;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza ivi (beni culturali e paesaggistici), come risulta dalla Certificazione rilasciata in data 02.12.2024 dalla Soprintendenza di Caserta e Provincia (**cf. all.5.7**).

Inesistenza
vincoli
specifici

CESPITE A VIA ORAZIO N°5

Il lotto su cui insiste l'edificio in esame (p.lla 5050 del F.500):

- ricade in **zona omogenea "B1"** – *Zone edificate sature del P.R.G.*, le cui prescrizioni urbanistiche sono disciplinate dall'art. 38 delle N.T.A.;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza ivi (beni culturali e paesaggistici), come risulta dalla Certificazione rilasciata in data 02.12.2024 dalla Soprintendenza di Caserta e Provincia (**cf. all.5.7**).

Inesistenza
vincoli
specifici

7° QUESITO:

- INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

STATO LOCATIVO

In data 13.06.2024, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di contratti di locazione registrati a nome del debitore (**cf. all.6.5**).

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che alcuni dei beni pignorati sono detenuti da soggetti diversi dal debitore, ma senza regolare contratto di locazione opponibile alla procedura. Pertanto, ai fini della valutazione, il cespite verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Cespite
libero**8° QUESITO:**

- SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che il cespite in esame **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza ivi, come è emerso dalle indagini urbanistiche effettuate. Si precisa che in data 18.06.2024 è stata richiesta Certificazione di inesistenza vincoli alla Soprintendenza di Caserta e Provincia, ma ad oggi la stessa ancora non è pervenuta (**cf. all.5.7**).

Inesistenza
vincoli
specifici

Inoltre si è accertato che nel territorio di pertinenza del Comune di Aversa **non vi sono terreni** gravati da **usi civici**, come risulta da Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.8**).

Inesistenza
usi civici**ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

In data 13.11.2024, è stata richiesta all'amministratore di Condominio di Via Cadorna a mezzo raccomandata nota attestante l'eventuale esistenza di oneri condominiali pregressi ma tale nota ancora non è stata rilasciata.

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale presso il cespite alla Via Orazio n°5, con nota del 18.11.2024 l'Amministratore di Condominio Avv. [REDACTED] (**cf. all.10**), trasmette "Regolamento condominiale Condominio Parco Solaria e situazione debitoria beni pignorati":

Oneri
Condominiali

CONDOMINIO "PARCO SOLARIA"

1-B GARAGE SUB 39: € 622,89

1-E GARAGE 42-43: € 1.255,91

1-F GARAGE 44: € 625,53

1-G GARAGE 45: € 857,35

1-H GARAGE 46: € 794,68

1-I GARAGE 47: € 5.024,04

ASTE
GIUDIZIARIE®

1-L GARAGE 48: € 937,32

1-M GARAGE 49: € 859,57

1-N GARAGE 50: € 744,74

C/6 SUB 28: € 1.282,66

TOTALE: € 13.004,69".

Inoltre precisa che non esistono ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato da parte del Condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI: FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀ**

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile e verificato con indagini ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (**cfr. art. 6.4**):

Formalità
pregiudizievoliASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ISCRIZIONI:**

- **Iscrizione del 11.04.2023 ai nn.14291/1253** di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in rinnovazione della iscrizione ai nn.11536/1709 del 18.04.2003 rep. 36893, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per quota capitale euro 1.000.000, e quota ipoteca pari ad euro 1.500.000, gravante sulle u.i. identificate al F. 500 P.Ila 5050 SUBB 39-42-43-44-45-46-47-48-49-50.
- **Iscrizione del 08.10.2018 ai nn.33432/3869** di ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di [REDACTED] contro il debitore, per quota capitale e ipoteca di euro 100.000 gravante sui beni in oggetto.
- **Iscrizione del 24.07.2009 ai nn.34765/7583** di ipoteca legale notificata dall' [REDACTED] contro il debitore, per quota capitale di euro 27.719,70 e quota ipoteca di euro 55.439,40, gravante sulla u.i. identificata al F. 500 P.Ila 5050 SUB 28.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**TRASCRIZIONI:**

- **Trascrizione del 10.08.2021 ai nn. 32764/24266** nascente da pignoramento immobiliare, a favore di [REDACTED] contro il debitore, gravante sui beni in oggetto.
- **Trascrizione del 08.01.2003 ai nn. 680/600** nascente da costituzione di diritti reali a titolo gratuito – servitù di passaggio a rogito notaio Francesco Paolo Pelosi rep.36102 del 07.12.2002 a favore dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] contro il debitore, gravante sul lotto di terreno identificato al F. 500 P.Ila 1913.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

9° QUESITO:

- VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come risulta dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Aversa (cfr.all.5.5).

10° QUESITO:

- VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Usi civici della Regione Campania, risulta che nel territorio di pertinenza del Comune di Aversa non vi sono terreni gravati da usi civici (cfr. all.5.8).

Inesistenza
usi civici

11° QUESITO:

- FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

In data 13.11.2024, è stata richiesta all'amministratore di Condominio di Via Cadorna a mezzo raccomandata nota attestante l'eventuale esistenza di oneri condominiali pregressi ma tale nota ancora non è stata rilasciata.

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale presso il cespite alla Via Orazio n°5, con nota del 18.11.2024 l'Amministratore di Condominio Avv. [REDACTED] (cfr.all.10), trasmette "Regolamento condominiale Condominio Parco Solaria e situazione debitoria beni pignorati":

Oneri
Condominiali

CONDOMINIO "PARCO SOLARIA"

1-B GARAGE SUB 39: € 622,89

1-E GARAGE 42-43: € 1.255,91

1-F GARAGE 44: € 625,53

1-G GARAGE 45: € 857,35

1-H GARAGE 46: € 794,68

1-I GARAGE 47: € 5.024,04

1-L GARAGE 48: € 937,32

1-M GARAGE 49: € 859,57

1-N GARAGE 50: € 744,74

C/6 SUB 28: € 1.282,66

TOTALE: € 13.004,69".

Inoltre precisa che non esistono ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato da parte del Condominio.

12° QUESITO:**- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.****DATI METRICI**

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.8**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

Dati
metrici

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST})**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{CONS})** - stato di conservazione buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

1) LOTTO 1 – APPARTAMENTO USO UFFICIO AL PT SUB 10 (SUP. NETTA COPERTA mq.8,30)

LOTTO N°1	CALCOLO SUPERFICI - VIA L. CADORNA N°54					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	Sc (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	Sr (mq)
	APPARTAMENTO ADIBITO AD UFFICIO SUB 10	Lorda coperta (sup.netta 8,30 mq)	13,00	1,00	0,90	11,70
	PIANO TERRA					
	SUPERFICIE RAGGIAGLIATA Sr (mq)					11,70

[REDACTED]

5) LOTTO N°5 – BOX AUTO AL PS1 SUB 28 (SUP. NETTA COPERTA MQ.69)

LOTTO N°5	CALCOLO SUPERFICI - VIA ORAZIO N°5					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	BOX AUTO SUB 28 (cat. C/4)	Lorda coperta (sup.netta 69 mq)	74,00	1,00	1,00	74,00
	PIANO SEMINTERRATO					
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					74,00

6) LOTTO N°6 – DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO AL PS1 SUB 39 (SUP. NETTA COPERTA MQ.22)

LOTTO N°6	CALCOLO SUPERFICI - VIA ORAZIO N°5					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 39 (cat. F/3)	Lorda coperta (sup.netta 22 mq)	25,00	1,00	1,00	25,00
	PIANO SEMINTERRATO					
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					25,00

7) LOTTO N°7 – DEPOSITO ADIBITO AD UFFICIO AL PS1 SUB 42 (SUP. NETTA COPERTA MQ.23)

LOTTO N°7	CALCOLO SUPERFICI - VIA ORAZIO N°5					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	DEPOSITO ADIBITO AD UFFICIO SUB 42 (cat. F/3)	Lorda coperta (sup.netta 23 mq)	26,00	1,00	1,00	26,00
	PIANO SEMINTERRATO					
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					26,00

8) LOTTO N°8 – DEPOSITO ADIBITO AD UFFICIO AL PS1 SUB 43 (SUP. NETTA COPERTA MQ.22)

LOTTO N°8	CALCOLO SUPERFICI - VIA ORAZIO N°5					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	DEPOSITO ADIBITO AD UFFICIO SUB 43 (cat. F/3)	Lorda coperta (sup.netta 22 mq)	25,00	1,00	1,00	25,00
	PIANO SEMINTERRATO					
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					25,00

9) LOTTO N°9 – DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO AL PS1 SUB 44 (SUP. NETTA COPERTA MQ.23)

LOTTO N°9	CALCOLO SUPERFICI - VIA ORAZIO N°5					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 44 (cat. F/3)	Lorda coperta (sup.netta 23 mq)	26,00	1,00	1,00	26,00
	PIANO SEMINTERRATO					
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					26,00

10) LOTTO N°10 – DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO AL PS1 SUB 45 (SUP. NETTA COPERTA MQ.30)

LOTTO N°10	CALCOLO SUPERFICI - VIA ORAZIO N°5					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 45 (cat. F/3)	Lorda coperta (sup.netta 30 mq)	33,00	1,00	1,00	33,00
	PIANO SEMINTERRATO					
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					33,00

11) LOTTO N°11 – DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO AL PS1 SUB 46 (SUP. NETTA COPERTA MQ.28)

LOTTO N°11	CALCOLO SUPERFICI - VIA ORAZIO N°5					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 46 (cat. F/3)	Lorda coperta (sup.netta 28 mq)	31,00	1,00	1,00	31,00
	PIANO SEMINTERRATO					
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					31,00

12) LOTTO N°12 – DEPOSITO AL PS1 SUB 47 (SUP.NETTA COPERTA MQ.175)

LOTTO N°12	CALCOLO SUPERFICI - VIA ORAZIO N°5					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	DEPOSITO SUB 47 (cat. F/3)	Lorda coperta (sup.netta 175 mq)	184,00	1,00	0,90	165,60
	PIANO SEMINTERRATO					
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					165,60

13) LOTTO N°13 – DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO AL PS1 SUB 48 (SUP.NETTA COPERTA MQ.33)

LOTTO N°13	CALCOLO SUPERFICI - VIA ORAZIO N°5					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 48 (cat. F/3)	Lorda coperta (sup.netta 33 mq)	36,00	1,00	1,00	36,00
	PIANO SEMINTERRATO					
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					36,00

14) LOTTO N°14 – DEPOSITO AL PS1 SUB 49 (SUP.NETTA COPERTA MQ.30)

LOTTO N°14	CALCOLO SUPERFICI - VIA ORAZIO N°5					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	DEPOSITO SUB 49 (cat. F/3)	Lorda coperta (sup.netta 30 mq)	33,00	1,00	1,00	33,00
	PIANO SEMINTERRATO					
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					33,00

15) LOTTO N°15 – DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO AL PS1 SUB 50 (SUP.NETTA COPERTA MQ.27)

LOTTO N°15	CALCOLO SUPERFICI - VIA ORAZIO N°5					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 50 (cat. F/3)	Lorda coperta (sup.netta 27 mq)	30,00	1,00	1,00	30,00
	PIANO SEMINTERRATO					
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					30,00

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 del Territorio 1° sem. 2024; cfr.all.7*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN AVERSA (CE) - ZONA CENTRALE: Centro Storico			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 1° Sem. 2024	Zona Centrale: Centro Storico	1.150,00	1.600,00
Indagini di Mercato	Zona Centrale: Centro Storico	1.200,00	1.800,00
MEDIA		1.175,00	1.700,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		1.700	

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE BOX AUTO IN AVERSA (CE) - ZONA SEMICENTRALE: Zona Sud Ovest			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 1° Sem. 2024	Zona Semicentrale- Via Orazio	600,00	900,00
Indagini di Mercato	Zona Semicentrale- Via Orazio	800,00	1.100,00
MEDIA		700,00	1.000,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		1.000	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica dei massimi delle quotazioni registrate. In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

€/mq 1.700

€/mq 1.000

€/mq 850

per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**

per la destinazione **Residenziale: Box auto**

per la destinazione **Commerciale: Magazzini**

Quest'ultima quotazione non è reperibile per la zona in esame, pertanto è stato utilizzato un coefficiente pari a **0,50** relativo a deposito, da applicare alla quotazione residenziale, come riportato nel testo "Come si stima il valore degli immobili", edito da "IL SOLE 24 ORE".

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - NOVEMBRE 2024					
APPARTAMENTI/UFFICI IN AVERSA (CE) - ZONA CENTRALE: Centro Storico					
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note	
Empire	Via Seggio	€ 45.000,00	37	buone condiz.	
Tempocasa	Via Iommelli	€ 79.000,00	50	2° P senza ascensore	
La Dimora	Via V. Emanuele III	€ 88.000,00	52	aL PT con soppalco	
Tempocasa	Via Orabona	€ 115.000,00	106	PT	

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - NOVEMBRE 2024					
BOX AUTO IN AVERSA (CE) - ZONA CENTRALE: Zona Semicentrale					
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note	
Consulenza Imm.	Via Torrebianca	€ 14.000,00	18	discrete cond.	
Cav Service	Via Saporito	€ 59.000,00	60	posto in ampio garage	
Cav Service	Via Corcioni	€ 25.000,00	20	Nuova costruzione	

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

La **stima** del bene 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 cespite in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Ragguagliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (S_R) precedentemente individuate, il più probabile valore di mercato del bene in esame (V_m) viene definito dalla relazione che segue: $V_m = (S_R \times Q_r)$.

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

STIMA IMMOBILI IN AVERSA (CE)				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S _R (mq)	Quotaz. Assunta Q, €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r
LOTTO N°1	APPARTAMENTO ADIBITO AD UFFICIO SUB 10 VIA L.CADORNA N°54 - PT	11,70	1.700	19.890
				
LOTTO N°5	BOX AUTO SUB 28 (cat. C/6) VIA ORAZIO N°5 - PSI	74,00	1.000	74.000
LOTTO N°6	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 39 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PSI	25,00	850	21.250
LOTTO N°7	DEPOSITO ADIBITO AD UFFICIO SUB 42 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PSI	26,00	850	22.100
LOTTO N°8	DEPOSITO ADIBITO AD UFFICIO SUB 43 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PSI	25,00	850	21.250
LOTTO N°9	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 44 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PSI	26,00	850	22.100
LOTTO N°10	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 45 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PSI	33,00	850	28.050
LOTTO N°11	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 46 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PSI	31,00	850	26.350
LOTTO N°12	DEPOSITO SUB 47 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PSI	165,60	850	140.760
LOTTO N°13	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 48 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PSI	36,00	850	30.600
LOTTO N°14	DEPOSITO SUB 49 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PSI	33,00	850	28.050
LOTTO N°15	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 50 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PSI	30,00	850	25.500
VALORE CESPITE IN C.T.				459.900

Si precisa che, come riportato nel Regolamento di Condominio a firma del notaio Francesco Paolo Pelosi, fornito dall'Amministratore del Condominio (**cf. all. 10**):

- le u.i. identificate col **SUBB 4-5** (F/1 - aree urbane) costituiscono "proprietà comune" del fabbricato;
 - l'u.i. identificata col **SUB 16** (F/1 - area urbana) costituisce "pertinenza esclusiva" dell'ex SUB 17 (oggi SUBB da 39 a 50);
 - allo stato attuale tali beni non sono identificati catastalmente come beni comuni non censibili, ma hanno autonomo identificativo catastale.
- Perfanto, per quanto sopra, si ritiene di non stimare i predetti beni.**

Il valore di mercato del cespite in esame (**V_m**) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratiche edilizie, per la redazione di pratica A.P.E., della

pratica DOCFA, per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti.

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).

Si riporta di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

PREZZO BASE D'ASTA			DECURTAZIONI :	REDAZIONE A.P.E.	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	PRATICA DOCCA e/o VOLTURA	COSTI DI RIPRISTINO/ONERI PER ACCERT.	ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILI IN AVERSA (CE): VIA L. CADORNA EVIA ORAZIO										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$								
LOTTO N°1	APPARTAMENTO ADIBITO AD UFFICIO SUB 10	19.890,00		300,00	1.000,00	400	1.500,00	0,00	10%	15.000
ASTE GIUDIZIARIE®										
LOTTO N°5	BOX AUTO SUB 28 (cat. C/6) VIA ORAZIO N°5 - PS1	74.000,00		0,00	1.000,00	0,00	1.500,00	1.282,66	10%	63.000
LOTTO N°6	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 39 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PS1	21.250,00		0,00	1.000,00	400	1.500,00	622,89	10%	16.000
LOTTO N°7	DEPOSITO ADIBITO AD UFFICIO SUB 42 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PS1	22.100,00		0,00	1.000,00	400	1.500,00	627,96	10%	17.000
LOTTO N°8	DEPOSITO ADIBITO AD UFFICIO SUB 43 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PS1	21.250,00		0,00	1.000,00	400	1.500,00	627,96	10%	16.000
LOTTO N°9	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 44 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PS1	22.100,00		0,00	1.000,00	400	1.500,00	625,53	10%	17.000
LOTTO N°10	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 45 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PS1	28.050,00		0,00	1.000,00	400	1.500,00	857,35	10%	22.000
LOTTO N°11	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 46 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PS1	26.350,00		0,00	1.000,00	400	1.500,00	794,68	10%	20.000
LOTTO N°12	DEPOSITO SUB 47 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PS1	140.760,00		0,00	5.000,00	400	1.500,00	5.024,04	10%	116.000
LOTTO N°13	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 48 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PS1	30.600,00		0,00	1.000,00	400	1.500,00	937,32	10%	24.000
LOTTO N°14	DEPOSITO SUB 49 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PS1	28.050,00		0,00	1.000,00	400	1.500,00	859,57	10%	22.000
LOTTO N°15	DEPOSITO ADIBITO A BOX AUTO SUB 50 (cat. F/3) VIA ORAZIO N°5 - PS1	25.500,00		0,00	1.000,00	400	1.500,00	744,74	10%	20.000
PREZZO BASE D'ASTA INTERO CESPITE (IN CIFRA TONDA)										368.000

In definitiva, il prezzo base d'asta complessivo del cespite in esame, determinato col metodo sintetico comparativo del valore di mercato, al netto delle decurtazioni e correzioni, è pari ad **€368.000**.

13° QUESITO:

- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nel punto 1° della presente relazione, si procede alla stima dell'intero del bene pignorato.

14° QUESITO:

- **ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.**

Come da indagini effettuate e relativi certificati rilasciati dagli Uffici Anagrafe del Comune di Aversa (CE) (**cfr.all.6.6**), risulta che:

- [REDACTED] è residente in [REDACTED] con abitazione in [REDACTED] dal 17.10.1985;
- [REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED] dal 23.11.1974 in regime di separazione dei beni (con atto notaio Francesco Paolo Pelosi rep. 4926 del 24.07.1989 gli sposi sceglievano il regime della separazione dei beni).

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°71 pagine e n°10 allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli 02.12.2024

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)

Ilaria Mauriello

Ilaria Mauriello Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DR. SSA BUFFARDO (EX LOJODICE)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 312/2021

C/

NOTE AD INTEGRAZIONE DELLA CTU DEPOSITATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NAPOLI 25.02.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

Arch. ILARIA MAURIELLO Galleria Vanvitelli n°37 – 80129 NAPOLI
P.IVA: 05916091217 CF: MRLLR174E55F839G
tel 081.5565873 MOB 3384748258
E-MAIL ilamauriello@gmail.com PEC ilaria.mauriello@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1. PREMESSA

In data 28.11.2024 la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, in qualità di Esperto Stimatore nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, depositava l'elaborato peritale. In data 22.01.2025, l'avv. [REDACTED] legale di [REDACTED] richiedeva alla sottoscritta note a chiarimenti a firma della [REDACTED] riportate in allegato (cfr.All.1).

2. Risposta ai chiarimenti richiesti dal creditore precedente

Si riportano qui di seguito le osservazioni conclusive di [REDACTED] :

- "...Il CTU non specifica i termini dei contratti di locazione. Si richiede di integrare specificando per ogni bene la data di stipula, la data di scadenza, la durata, i rinnovi e il canone in essere.

• A seguito di ricerche di mercato condotte con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare, per i beni oggetto di procedura, si ritiene che il valore espresso dalla CTU non sia in linea al valore di mercato; Si considera il valore espresso nella CTU: **NON CONGRUO**".

Circa tali osservazioni, si precisa che la sottoscritta ha formulato la stima utilizzando il **metodo sintetico comparativo**, adottando la media aritmetica delle Quotazioni parametriche riportate su OMI 1° semestre 2024 (cfr. pag. 67 della CTU originaria), mediate con i valori ottenuti da indagini di mercato espletate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7 della CTU originaria**), di cui in perizia è stata riportata la seguente sintesi:

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - NOVEMBRE 2024				
APPARTAMENTI/UFFICI IN AVERSA (CE) - ZONA CENTRALE: Centro Storico				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Empire	Via Seggio	€ 45.000,00	37	buone condiz.
Tempocasa	Via Iomelli	€ 79.000,00	50	2° P senza ascensore
La Dimora	Via V. Emanuele III	€ 88.000,00	52	aL PT con soppalco
Tempocasa	Via Orabona	€ 115.000,00	106	PT

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - NOVEMBRE 2024				
BOX AUTO IN AVERSA (CE) - ZONA CENTRALE: Zona Semicentrale				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Consulenza Imm. F	Via Torrebianca	€ 14.000,00	18	discrete cond.
Cav Service	Via Saporito	€ 59.000,00	60	posto in ampio garage
Cav Sevice	Via Corcioni	€ 25.000,00	20	Nuova costruzione

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

I Beni simili a quelli oggetto di indagine (analizzati e riportati in **all.7 della CTU originaria**), nel dettaglio sono costituiti da appartamenti, locali box auto e locali deposito; per quanto riguarda i depositi tale quotazione non è reperibile per la zona in esame, pertanto è stato utilizzato un coefficiente pari a **0,50** relativo a deposito/magazzino, da applicare alla quotazione residenziale, come riportato nel testo "Come si stima il valore degli immobili", edito da "IL SOLE 24 ORE" (per una quotazione adottata pari ad **€/mq 850**). Occorre precisare che i depositi in esame, ubicati alla Via Orazio n°5, risultano essere equiparabili per caratteristiche intrinseche e per finiture a locali box auto, ma non è stata utilizzata dalla sottoscritta la quotazione dei box auto (**€/mq 1.000**) perché urbanisticamente allo stato attuale sono ancora locali deposito; gli stessi però potranno essere trasformati in box auto, presentano pratica di cambio di destinazione d'uso presso gli uffici tecnici del Comune, come riportato al paragrafo **6° QUESITO** della **CTU originaria**.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda i contratti di locazione dei singoli beni, si precisa che nella perizia depositata si è evidenziato che alcuni dei beni pignorati sono detenuti da soggetti diversi dal debitore, ma senza regolare contratto di locazione opponibile alla procedura. Per il dettaglio dei conduttori senza titolo e dei canoni mensili che versano si rimanda alla relazione del custode giudiziario.

Per tali ragioni si riconferma quanto riportato nella originaria C.T.U.

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente nota a chiarimento della CTU già depositata, che si compone di n°3 pagine e n°1 allegato, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Napoli 25.02.2025

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)


ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®