

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

procedura di espropriazione immobiliare n. **R.G.E. 58/2023** promossa da

[REDACTED]

Quota di 1/1 di:

Nel Comune di **MARANO DI NAPOLI (NA):**

- 1) Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;
- 2) Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

Nel Comune di **MUGNANO DI NAPOLI (NA):**

- 1) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;
- 2) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;
- 3) Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 390;
- 4) Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;
- 5) Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;
- 6) Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;



- 1. Premessa
- 2. Elenco Allegati
- 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

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

- 4. Allegati

In data 29 maggio 2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Fabrizia Fiore conferiva mandato a me sottoscritta 

 quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 58/2023 in epigrafe. Formulati al CTU I quesiti, il G.E. rinviava le parti all'udienza del 29.10.2024. Successivamente l'udienza viene rinviata al 18 dicembre 2024

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

Controllo preliminare

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

E' presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del [REDACTED]

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

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

Quesito 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Piena proprietà dei seguenti immobili:

Nel Comune di **MARANO DI NAPOLI (NA)**:

- 1) Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;
- 2) Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, dei **sub 29, sub 33** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutate Di Nunzio Claudia e Di Nunzio Maria in virtù del seguente titolo:

[REDACTED] Sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Napoli il 13 gennaio 2015, Repertorio 446/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 22 giugno 2016 ai NN.27465/21233 di formalità [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Arch. Angela Passaro7

Nel Comune di **MUGNANO DI NAPOLI (NA)**:

- 1) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;
- 2) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;
- 3) Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 390;
- 4) Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;
- 5) Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;
- 6) Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, dei **sub 93, sub 135 e sub 390** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata

[REDACTED]

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, dei **sub 1867, sub 1871** corrisponde a quello in titolarità

[REDACTED]

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia piena proprietà, dei **sub 1868** corrisponde a quello in titolarità [REDACTED]

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

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

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

Dalla sovrapposizione delle mappe catastali con le mappe satellitari, dei fabbricati in cui sono siti gli immobili pignorati, e dei terreni pignorati, si è riscontrato che:

- La mappa satellitare del fabbricato riporta l'effettivo fabbricato nello stato dei luoghi visionato ed è equivalente a quello riportato nella mappa satellitare
- La mappa catastale dei terreni riporta questi ultimi nello stato dei luoghi visionato ed è equivalente a quanto riportato nella mappa satellitare

Foto 1: mappa catastale: fabbricato p.IIa 1243



Foto 2: foto satellitare fabbricato p.IIa 1243



Arch. Angela Passaro10

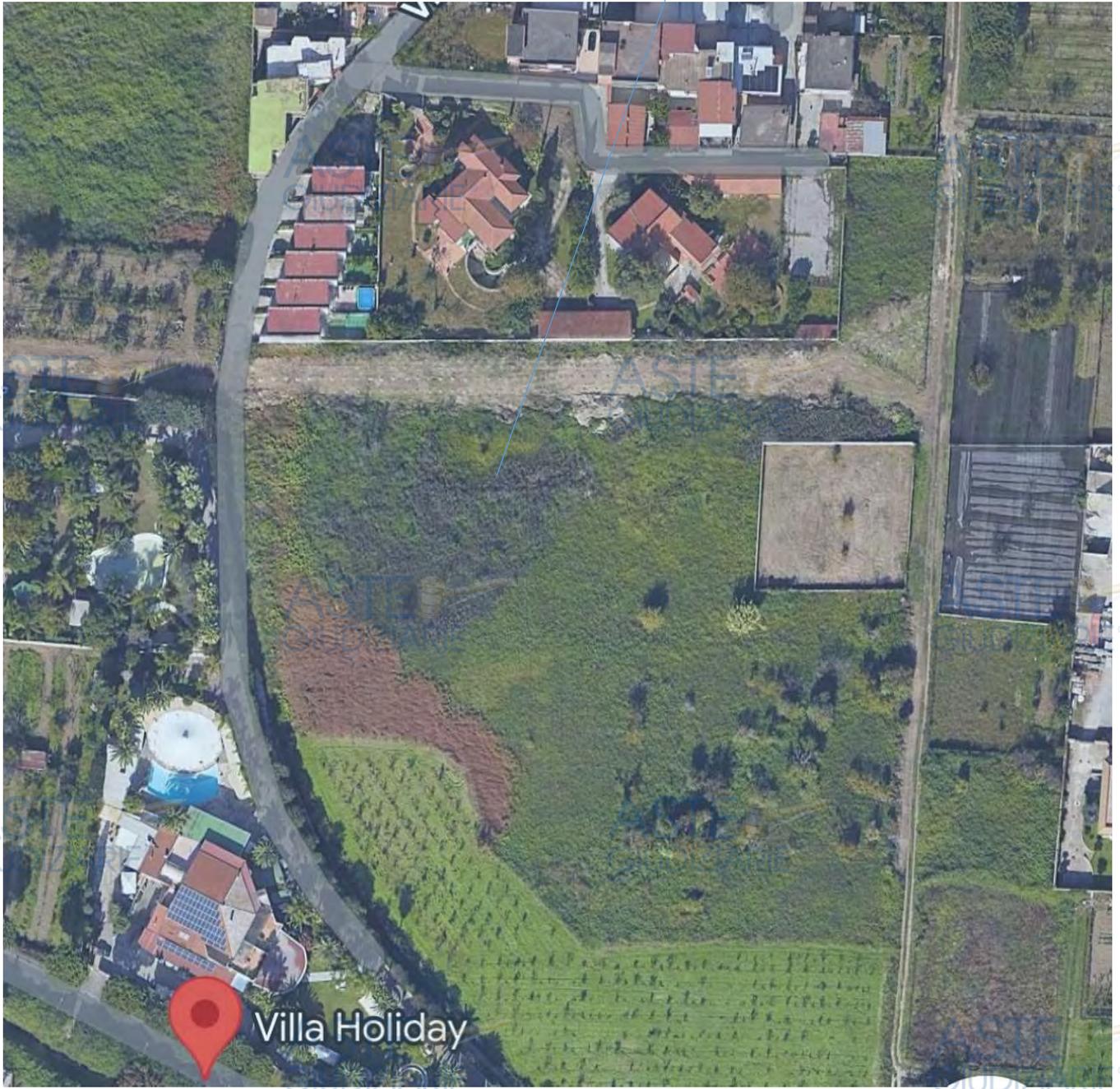


Foto 1: mappa catastale: terreno p.lla 1868



Foto 2: mappa interattiva: terreno p.lla 1868

Mapa Interattiva v1.3

<https://sit.cittametropolitana.na.it/miniEditorv1.3/>



Foto 1: mappa catastale: terreno p.lla 1871



I lotti a vendersi saranno 8, precisamente:

Nel Comune di **MARANO DI NAPOLI (NA)**

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;

LOTTO 2. Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

Nel Comune di **MUGNANO DI NAPOLI (NA)**

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;

LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;

LOTTO 5. Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 390;

LOTTO 6. Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;

LOTTO 7. Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

LOTTO 8. Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;

CONFINI:

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini

- a nord con scala condominiale e proprietà aliena
- a sud con viale privato
- a ovest con corte interna
- a est con proprietà aliena

Confini

LOTTO 2. Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con scala condominiale e proprietà aliena
- a sud con viale privato
- a ovest con corte interna
- a est con proprietà aliena

Confini

Arch. Angela Passaro15

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri.

NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con proprietà aliena
- a sud con viale interno S1
- a ovest con proprietà aliena
- a est con terrapieno corte esterna

Confini

LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri.

NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con proprietà aliena
- a sud con rampa accesso piano S1
- a ovest con viale interno S1
- a est con terrapieno corte esterna

Confini

LOTTO 5. Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 390;

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con porticato esterno su strada via Ada Negri
- a sud con corte interna
- a ovest con proprietà aliena
- a est con proprietà aliena

Confini

LOTTO 6. Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;

Il terreno pignorato risulta avere come confinanti le particelle 1865, 1872, 1869, 1894 e 1893

LOTTO 7. Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

Il terreno pignorato risulta avere come confinanti le particelle 1872, 1869, 1894 e strada interpoderale.

LOTTO 8. Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;

Il terreno pignorato risulta avere come confinanti le particelle 1552, 1870, 1872, 1866

Quesito 2

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

N. 8 LOTTI:

Nel Comune di **MARANO DI NAPOLI (NA)**:

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;

LOTTO 2. Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, è in cemento armato ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensiva. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e tinteggiatura. Il fabbricato si affaccia su corte interna e via Pio La Torre. E' in discreto stato di conservazione per quanto riguarda le facciate esterne.



Foto 1. Esterno fabbricato in cui sono site le unità immobiliari pignorate

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;

L'immobile, posto al piano secondo edificio B, interno 6 risulta essere attualmente l'abitazione principale della sig. ██████████

██████████ accede all'appartamento tramite la scala condominiale con accesso dal cortile esterno dove è possibile sostare con l'auto.

L'immobile pignorato sito al **secondo piano**, consiste in un appartamento, composto da: Cucina/salone, 2 camere da letto, un bagno, un corridoio;

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

- Pavimento per l'intero appartamento in mattonelle in gres porcellanato
- Bagno padronale completo di sanitari con rivestimento in mattonelle mosaico ceramica azzurre
- Pareti pitturate
- Porta ingresso blindata
- Infissi esterni napoletane in ferro
- Infissi interni in alluminio colore bianco
- Porte interne in legno e vetro
- Impianto di riscaldamento non presente
- Acqua idrosanitaria calda con boiler posto esternamente al balcone
- Presente impianto di climatizzazione con split solo in cucina



Foto 2. Ingresso esterno scale condominiali di accesso appartamento

Foto 3. Balcone con mobile in alluminio

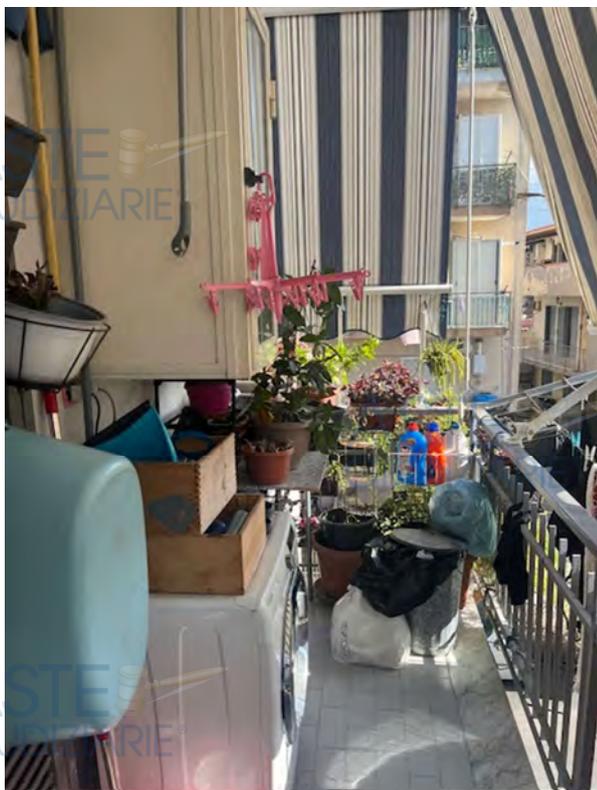


Foto 4. Balcone con mobile in alluminio

Foto 5. Corridoio



Arch. Angela Passaro19





Foto 6. Salone/cucina – Foto 7. Camera matrimoniale



Foto 8. Cameretta – Foto 9. Corridoio

Arch. Angela Passaro20

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 10 - Foto 11. Bagno

Composizione immobile:

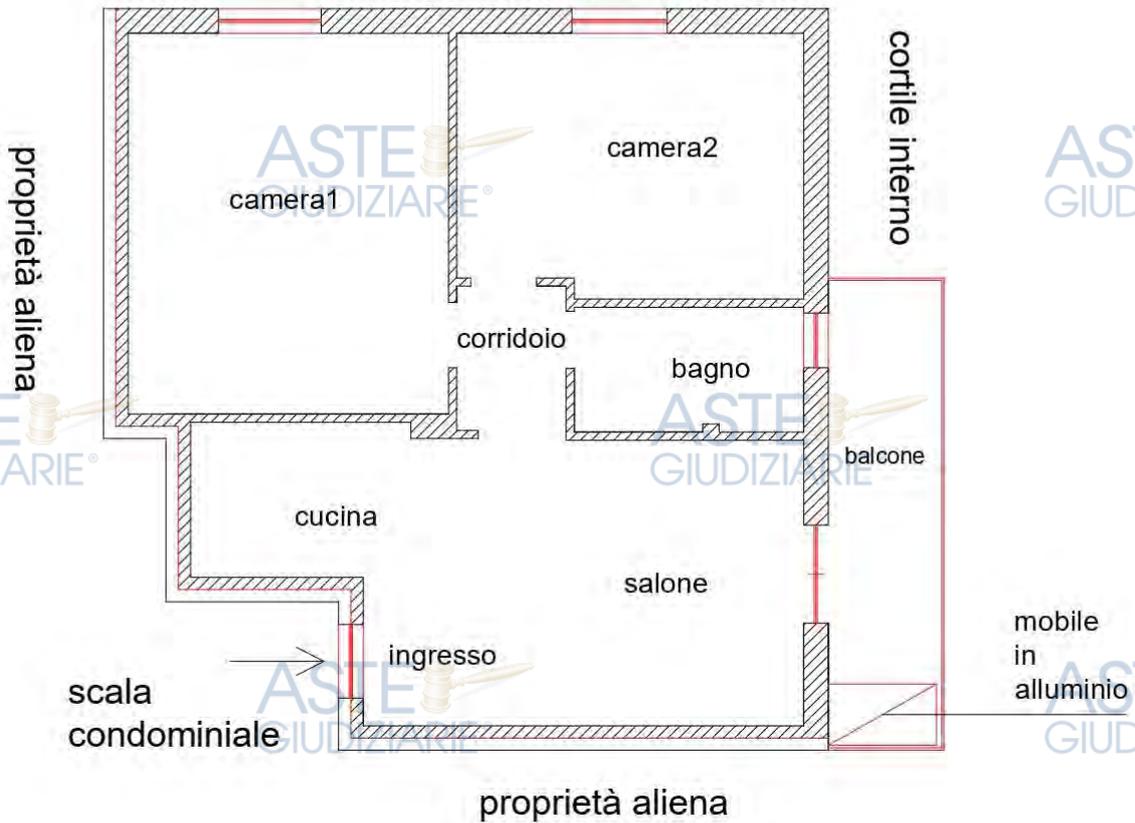
L'appartamento ha una superficie commerciale di **mq 70,78**

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:
appartamento mq 70,78 + 2,04 mq (balconi 8,16 mq x 25%) = **mq 72,82**

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

Rilevo Stato dei Luoghi
fabbricato B piano secondo sub 33

Via Pio la Torre



LOTTO 2. Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

L'immobile, posto al piano primo edificio B, interno 2 risulta essere attualmente l'abitazione principale della sig. [REDACTED]

[REDACTED]. Si accede all'appartamento tramite la scala condominiale con accesso dal cortile esterno dove è possibile sostare con l'auto.

L'immobile pignorato sito al **primo piano**, consiste in un appartamento, composto da: Cucina/salone, 1 ripostiglio, 2 camere da letto, un bagno, un corridoio;

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

- Pavimento per l'intero appartamento in mattonelle in gres porcellanato
- Bagno padronale completo di sanitari con rivestimento in mattonelle color cotto
- Pareti pitturate ed in parte rivestite con mattonelle
- Porta ingresso blindata
- Infissi esterni napoletane in ferro
- Infissi interni in alluminio colore bianco
- Porte interne in legno e vetro
- Impianto di riscaldamento non presente
- Acqua idrosanitaria calda con boiler posto esternamente al balcone
- Presente impianto di climatizzazione con split solo in cucina

Composizione immobile:

L'appartamento ha una superficie commerciale di **mq 70,78**

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

appartamento mq 70,78 + 2,04 mq (balconi 8,16 mq x 25%) = **mq 72,82**

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.



Foto 2. Ingresso esterno scale condominiali di accesso appartamento



Foto 3. Balcone esterno con mobile in alluminio



Foto 4. Balcone con mobile in alluminio



Foto 5. Corridoio

Arch. Angela Passaro24



Foto 6 – Foto 7. Salone/cucina

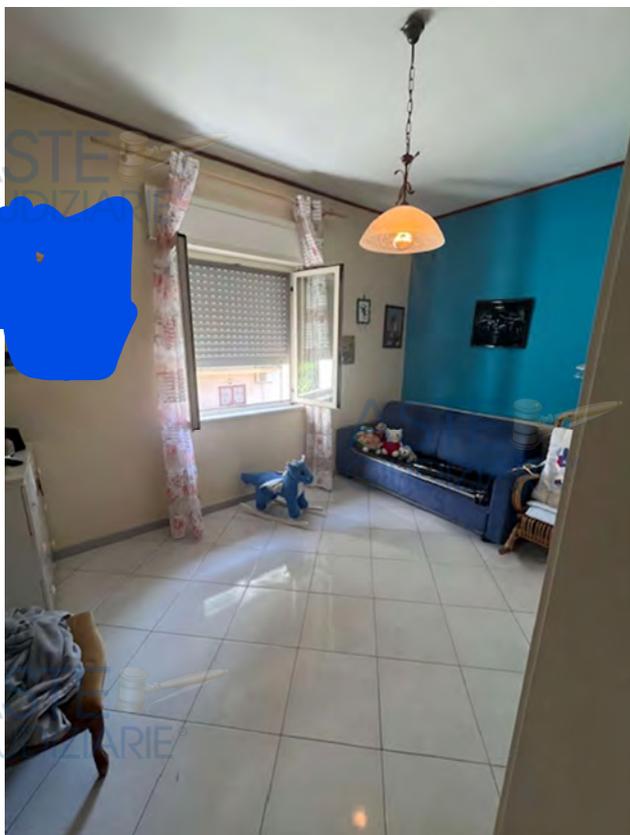


Foto 8 – Foto 9. Cameretta

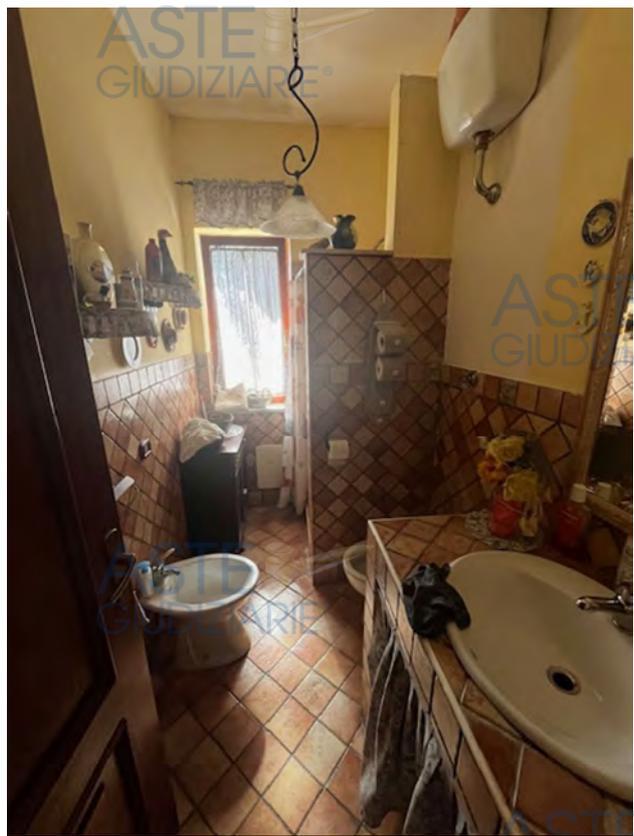


Foto 10 - Ripostiglio Foto 11. Bagno

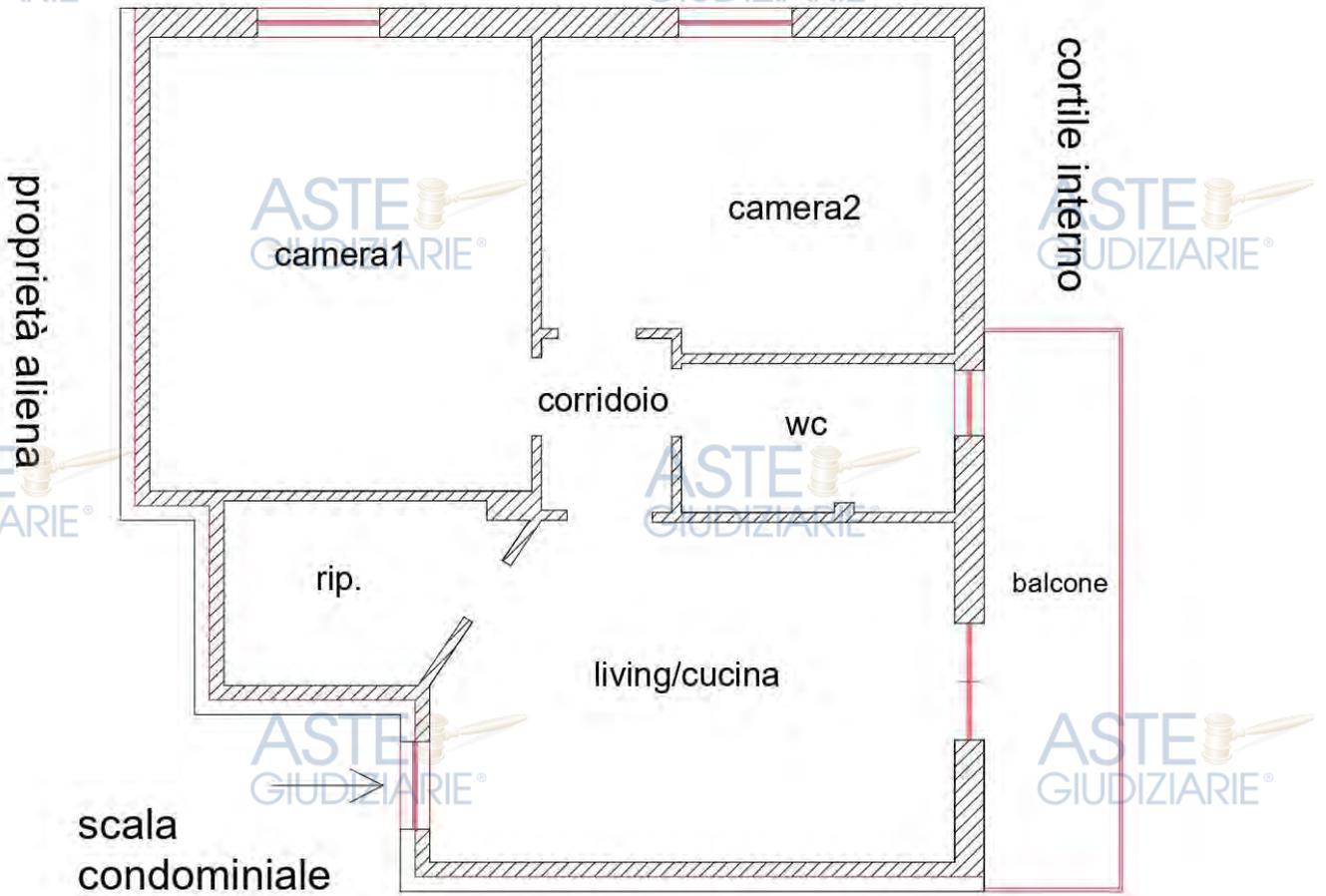


Foto 12 - Foto 13. Camera matrimoniale

Arch. Angela Passaro26

Rilievo Stato dei Luoghi
fabbricato B primo piano sub 29

Via Pio la Torre



proprietà aliena

Arch. Angela Passaro27

ASTE GIUDIZIARIE®
Nel Comune di **MUGNANO DI NAPOLI (NA)**:

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq. 31, Via Ada Negri.

NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;



Foto 1. Box esterno

Foto 2. Box aperto



Foto 1. Box interno

Foto 2. Box interno

Arch. Angela Passaro28

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato sito al **piano seminterrato**, consiste in un box, composto da uno spazio unico.

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

- Pavimento in battuto di cemento
- Pareti pitturate con colore lavabile bianco
- Porta ingresso serranda basculante

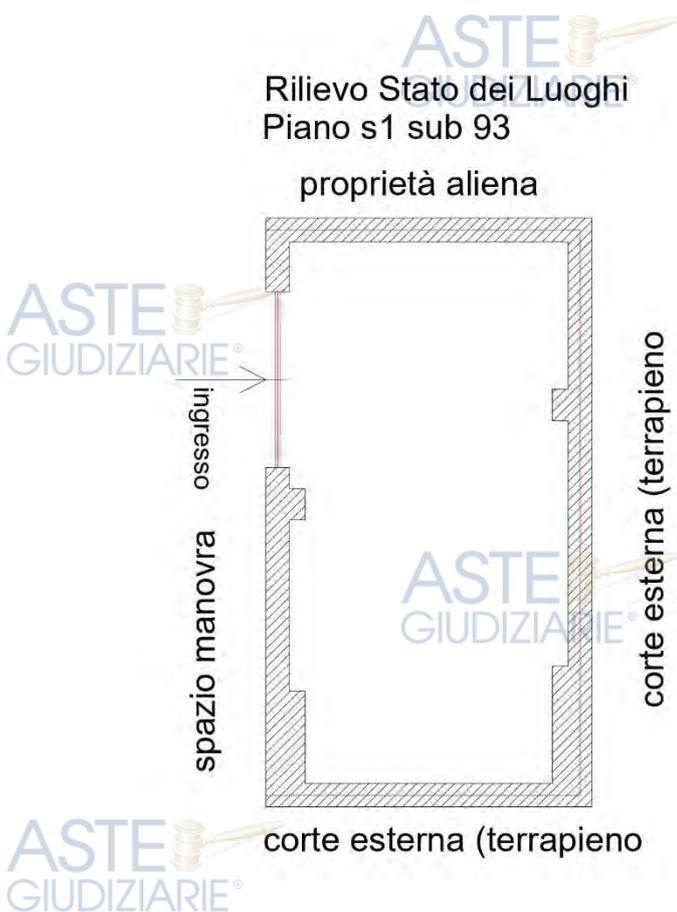
Composizione immobile:

Il box al piano seminterrato ha una superficie commerciale di **mq 28,84**

La superficie netta totale è di: **mq 23,83**

La superficie ragguagliata del box è = **mq 28,84**

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.



LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq. 35, Via Ada Negri.
NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;



Foto 1. Rampa accesso esterna



Foto 2. Box, ingresso



Foto 3. Box interno



Foto 4. Box interno

Arch. Angela Passaro30



Foto 5. Box interno



Foto 6. Box interno



Foto 7. Box interno, particolare pilastro con ferri armatura ossidati



Foto 8. Box interno, particolare solaio con ferri armatura ossidati

Arch. Angela Passaro31

L'immobile pignorato sito al **piano seminterrato**, consiste in un box, composto da uno spazio unico, in cattivo stato di manutenzione.

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

- Pavimento in battuto di cemento
- Pareti pitturate con colore lavabile bianco, in pessimo stato manutentivo
- Porta ingresso battente in ferro

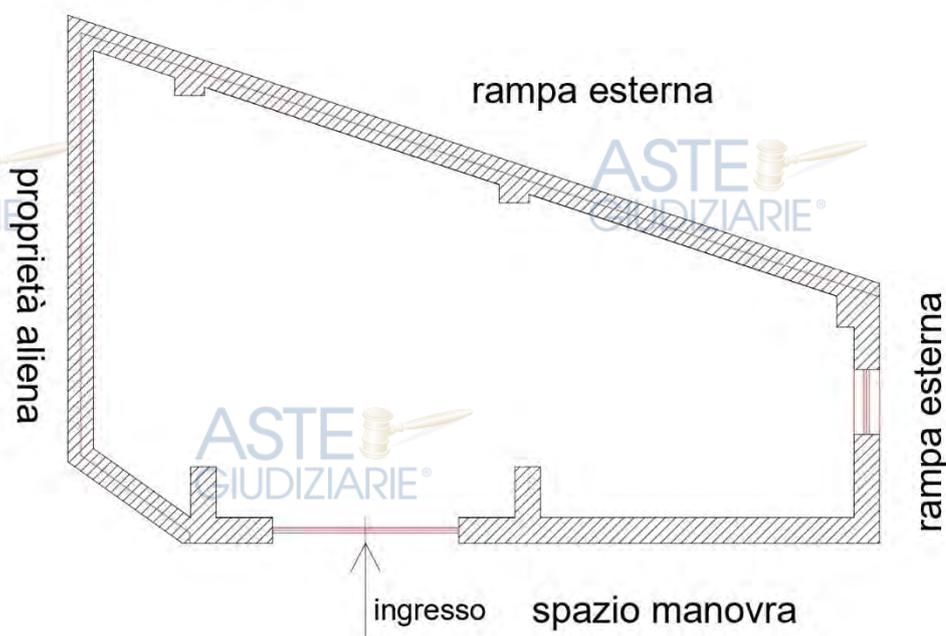
Composizione immobile:

Il box al piano seminterrato ha una superficie commerciale di **mq 41**

La superficie ragguagliata del box è = **mq 41**

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

Rilievo Stato dei Luoghi
Piano s1 Sub 135



LOTTO 5. Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq. 52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5
particella 68 subalterno 390;



Foto 1. Locale commerciale: esterno saracinesche



Foto 2. Locale commerciale: porticato esterno

Arch. Angela Passaro33



Foto 3. Interno



Foto 4. Interno



Foto 5. Corridoio



Foto 6. Camera



Foto 7. Camera



Foto 8. Bagno

L'immobile pignorato sito al **piano terra**, sotto un porticato, consiste in un locale commerciale, con due vetrine fronte strada, chiuse con saracinesca, composto da due stanze ed un bagno.

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

- Pavimento in ceramica
- Pareti pitturate con colore lavabile bianco
- Porta ingresso saracinesca in ferro
- Infissi in alluminio

Composizione immobile:

Il locale al piano terra ha una superficie commerciale di **mq 62**

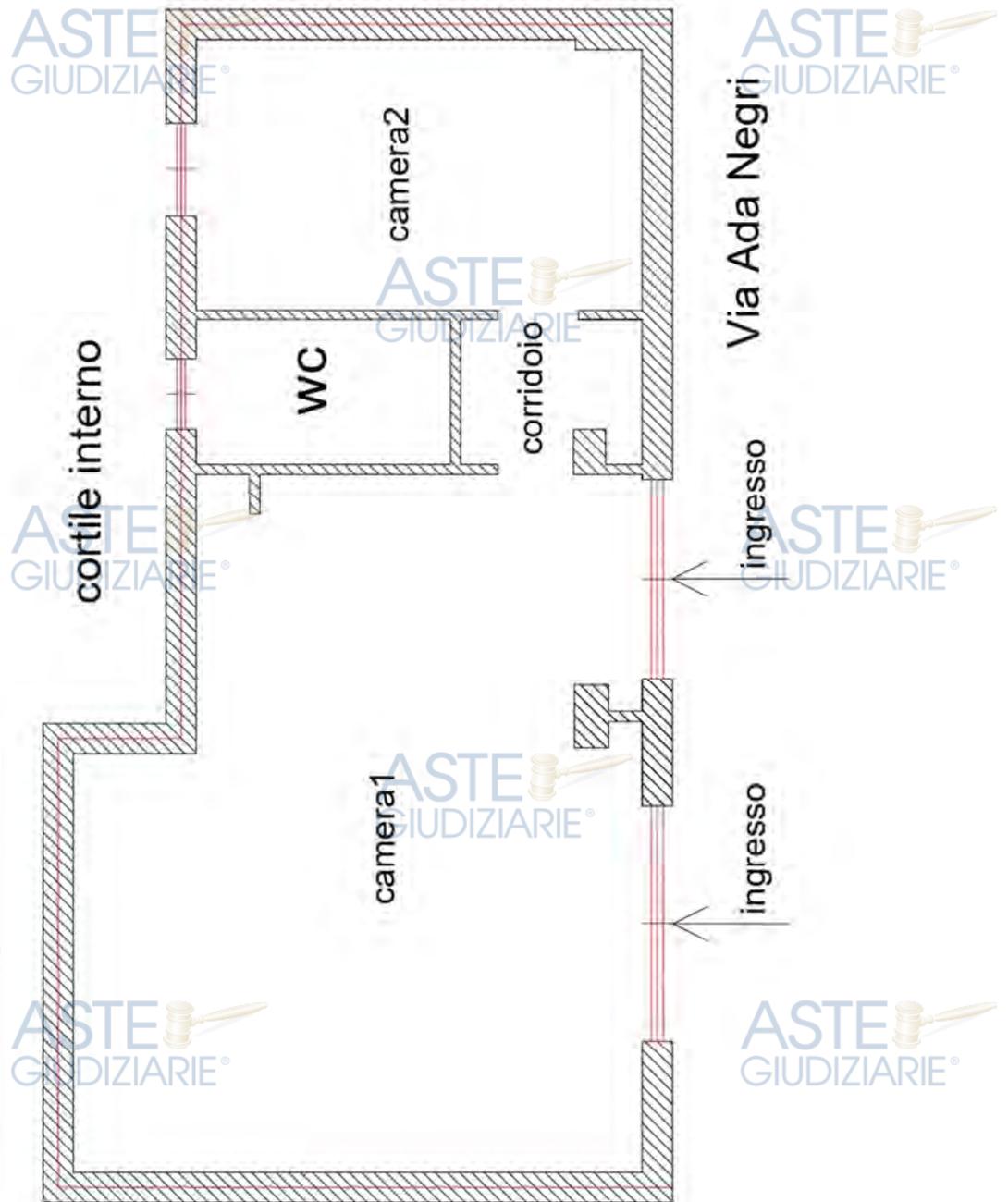
La superficie netta totale è di: **mq 53,69**

La superficie ragguagliata del locale è = **mq 62**

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

Arch. Angela Passaro35

proprietà aliena



Rilievo Stato dei Luoghi
Piano T sub 390

proprietà aliena

LOTTO 6. Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;

Il terreno pignorato è un lotto di forma regolare, di natura agricola, con accesso tramite strada interpoderale p.lla 1872 interna alle p.lle limitrofe che si diparte dalla strada interpoderale p.lla 1769 che si diparte dall'asse viario principale Via Guglielmo Pepe. Ricade urbanisticamente in zona E (Agricola) secondo il PRG vigente **(vedi all.**

6) Il terreno si presenta incolto, e senza alcuna recinzione.

LOTTO 7. Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

Il terreno pignorato è un lotto di forma regolare, di natura agricola, con accesso tramite strada interpoderale p.lla 1872 interna alle p.lle limitrofe che si diparte dalla strada interpoderale p.lla 1769 che si diparte dall'asse viario principale Via Guglielmo Pepe. Ricade urbanisticamente in zona E (Agricola) secondo il PRG vigente **(vedi all.**

6) Il terreno si presenta incolto, e senza alcuna recinzione

LOTTO 8. Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;

Il terreno pignorato è un lotto di forma regolare, di natura agricola, con accesso tramite strada interpoderale p.lla 1872 interna alle p.lle limitrofe che si diparte dalla strada interpoderale p.lla 1769 che si diparte dall'asse viario principale Via Guglielmo Pepe. Ricade urbanisticamente in zona E (Agricola) secondo il PRG vigente **(vedi all.**

6) Il terreno si presenta incolto, e senza alcuna recinzione

Di seguito riportata documentazione fotografica dei lotti di terreno pignorati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Angela Passaro37

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 1 - Foto 2. Strada laterale di accesso lotti pignorati



Foto 3 - Foto 4. Lotti pignorati

Arch. Angela Passaro38



Foto 5 - Foto 6. Strada di accesso interpodereale p.lla 1769



Foto 7. Lotti pignorati



Foto 8. Lotti pignorati



Foto 9. Lotti pignorati



Foto 10. Lotti pignorati



Foto 11. Lotti pignorati

Storia catastale dei beni:

Nel Comune di **MARANO DI NAPOLI (NA)**

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;

Classamento:

Rendita: Euro 177,66

Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 4 vani

Foglio 4 Particella 1243 Subalterno 33

Indirizzo: VIA PIO LA TORRE n. 29 Edificio B Interno 6 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 75 m2 Totale escluse aree scoperte b): 73 m2

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Dati identificativi:

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE

del 11/01/2012 Pratica n. NA0016351 in atti dal

11/01/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN

SOPRAELEVAZIONE (n. 237.1/2012)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Indirizzo:

Dati derivanti da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE

del 11/01/2012 Pratica n. NA0016351 in atti dal

11/01/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN

SOPRAELEVAZIONE (n. 237.1/2012)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Dati di superficie:

Dati derivanti da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione

11/01/2012, prot. n. NA0016351

Intestatario:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 2. Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

Classamento:

Rendita: Euro 177,66

Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 4 vani

Foglio 4 Particella 1243 Subalterno 29

Indirizzo: VIA PIO LA TORRE n. 29 Edificio B Interno 2 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 75 m2 Totale escluse aree scoperte b): 73 m2

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Dati identificativi:

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE

del 11/01/2012 Pratica n. NA0015882 in atti dal

11/01/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN

SOPRAELEVAZIONE (n. 231.1/2012)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Indirizzo:

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE

del 11/01/2012 Pratica n. NA0015882 in atti dal

11/01/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN

SOPRAELEVAZIONE (n. 231.1/2012)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Dati di superficie:

Dati derivanti da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Arch. Angela Passaro43

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione

11/01/2012, prot. n. NA0015882

Intestatario:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nel Comune di **MUGNANO DI NAPOLI (NA):**

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri.

NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;

Classamento:

Rendita: Euro 107,27

Rendita: Lire 207.700

Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 31 m2

Foglio 5 Particella 68 Subalterno 93

Indirizzo: VIA ADA NEGRI Lotto 13 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 34 m2

Dati identificativi:

dati derivanti da COSTITUZIONE del 21/06/1995 in atti dal 27/09/1995 (n. 11326.3/1995)

Indirizzo:

dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/1998 in atti dal 26/10/1999
COMPRAVENDITA (n. 18269.1/1998)

Dati di superficie:

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/06/1995, prot. n.

000011326

Intestatario:

[REDACTED]

Arch. Angela Passaro44

LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri.
NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;

Classamento:

Rendita: Euro 121,11

Rendita: Lire 234.500

Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 35 m2

Foglio 5 Particella 68 Subalterno 135

Indirizzo: VIA ADA NEGRI Lotto 13 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 39 m2

Dati identificativi:

dati derivanti da COSTITUZIONE del 21/06/1995 in atti dal 27/09/1995 (n. 11326.3/1995)

Indirizzo:

dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/1998 in atti dal 26/10/1999

COMPRAVENDITA (n. 18269.1/1998)

Dati di superficie:

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/06/1995, prot. n.

000011326

Intestatario:

LOTTO 5. Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5
particella 68 subalterno 390;

Classamento:

Rendita: Euro 1.020,52

Categoria C/1a), Classe 2, Consistenza 52 m2

Foglio 5 Particella 68 Subalterno 390

Indirizzo: VIA ADA NEGRI Lotto 14 Piano T

Dati di superficie: Totale: 52 m2

Dati identificativi:

dati derivanti da COSTITUZIONE del 21/06/1995 in atti dal 27/09/1995 (n. 11326.3/1995)

Indirizzo:

dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/1998 in atti dal 26/10/1999

COMPRAVENDITA (n. 18269.1/1998)

Dati di superficie:

VARIAZIONE del 24/11/2016 Pratica n. NA0472269 in atti dal 24/11/2016

Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 217033.1/2016) Dati

relativi alla planimetria: data di presentazione 21/06/1995, prot. n. 11326

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del

protocollo di presentazione planimetrica n.11326/1995

Intestatario:

[REDACTED]

LOTTO 6. Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 28,51

agrario Euro 13,30

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 1

Superficie: 920 m2

Arch. Angela Passaro46

Annotazione di immobile: SR - COMMA DELL'ART 18 DELLA LEGGE 47/85

Dati identificativi:

FRAZIONAMENTO del 25/07/2002 Pratica n. 359837 in atti dal 25/07/2002 (n. 4181.1/2002)

Intestatario:

[REDACTED]

LOTTO 7. Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 23,95 agrario Euro 11,18 Particella con qualità: FRUTTETO di classe 1 Superficie: 773 m2

Annotazione di immobile: SR - COMMA DELL'ART 18 DELLA LEGGE 47/85

Dati identificativi:

FRAZIONAMENTO del 25/07/2002 Pratica n. 359837 in atti dal 25/07/2002 (n. 4181.1/2002)

Intestatario:

[REDACTED]

LOTTO 8. Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 28,45
agrario Euro 13,28

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 1

Superficie: 918 m2

Annotazione di immobile: SR - COMMA DELL'ART 18 DELLA LEGGE 47/85
Arch. Angela Passaro47

Dati identificativi:

FRAZIONAMENTO del 25/07/2002 Pratica n. 359837 in atti dal 25/07/2002 (n. 4181.1/2002)

Intestatario:

[REDACTED]

La mappa catastale riporta come p.lla 1243 un fabbricato equivalente a quello riportato nella mappa satellitare (immobili siti a Marano)

Per la p.lla del fabbricato in cui sono siti gli immobili a Mugnano, il documento catastale risulta non ancora prodotto catastalmente.

Nell'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione gli immobili pignorati sono indicati con i seguenti dati catastali:

Nel Comune di MARANO DI NAPOLI (NA)

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;

LOTTO 2. Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

Nel Comune di MUGNANO DI NAPOLI (NA):

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;

LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;

LOTTO 5. Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 390;

LOTTO 6. Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;

LOTTO 7. Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

LOTTO 8. Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;

Negli atti di provenienza dei beni pignorati all'esecutato gli immobili sono indicati con i seguenti dati catastali:

Arch. Angela Passaro48

Nel Comune di **MARANO DI NAPOLI (NA)**

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;

LOTTO 2. Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

Nel Comune di **MUGNANO DI NAPOLI (NA):**

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;

LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;

LOTTO 5. Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 390;

LOTTO 6. Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;

LOTTO 7. Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

LOTTO 8. Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;

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

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

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

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con le planimetrie catastali si è verificato relativamente ai vari lotti:

Nel Comune di **MARANO DI NAPOLI (NA)**

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;

- *Nessuna difformità riscontrata*

LOTTO 2. Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

- *Diversa distribuzione degli spazi interni*

Arch. Angela Passaro49

Necessita per il lotto 2 presentare pratica Do.C.fa. dopo aver sanato urbanisticamente la diversa distribuzione degli spazi interni.

Nel Comune di **MUGNANO DI NAPOLI (NA)**:

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri.

NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;

- Nessuna difformità riscontrata

LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri.

NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;

- Cambio di prospetto per apertura finestrino su rampa accesso piano S1

LOTTO 5. Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 390;

- Nessuna difformità riscontrata

Necessita presentare pratica Do.C.fa. per il lotto 4 dopo aver sanato urbanisticamente il cambio di prospetto.

LOTTO 6. Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;

LOTTO 7. Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

LOTTO 8. Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;

Trattasi di lotti di terreno che non presentano manufatti edilizi all'interno

(vedi all.3 e all. 5).

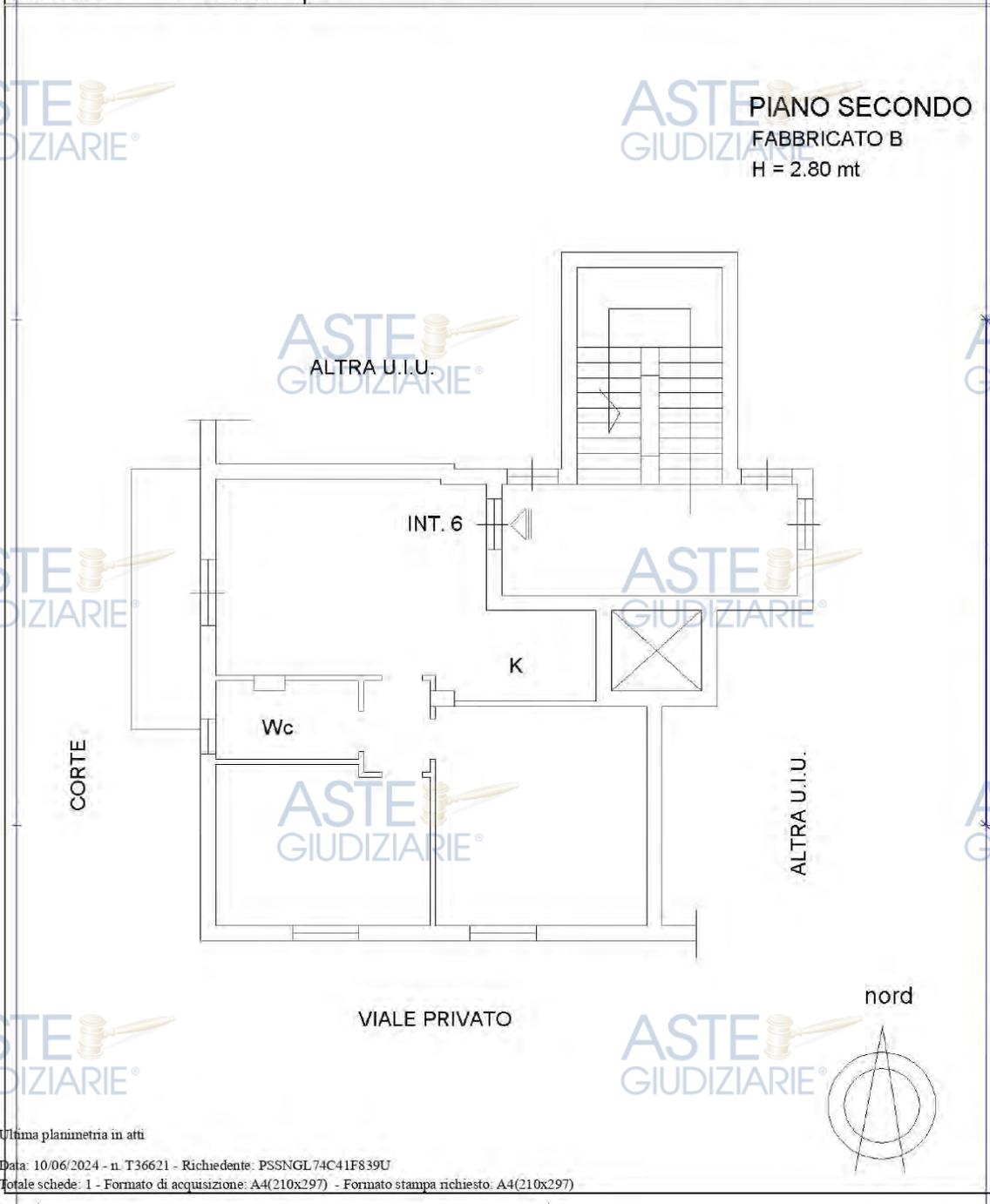
Per cui viene riportata planimetria catastale e rilievo dello stato reale dei luoghi con difformità catastali evidenziate per i lotti da 1 a 5, e mappali per i lotti da 6 a 8 **(vedi all.5).**

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33; **PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE**

Data: 10/06/2024 - n. T36621 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0016351 del 11/01/2012		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Marano Di Napoli		
	Via Pio La Torre	civ. 29	
Identificativi Catastali:		Compilata da: Carputo Pasquale	
Sezione:		Isoritto all'albo: Geometri	
Foglio: 4		Prov. Napoli	N. 6824
Particella: 1243			
Subalterno: 33			

Scheda n. 1 Scala 1:100



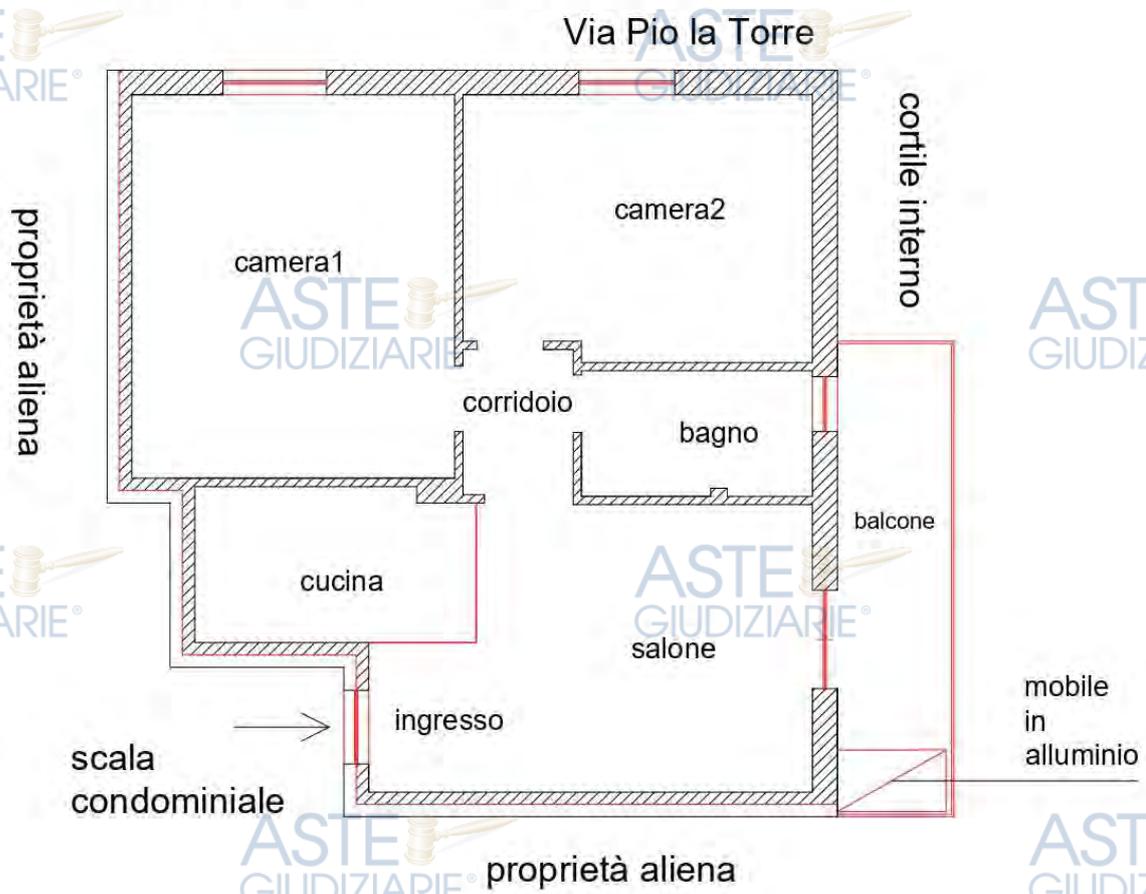
Ultima planimetria in atti

Data: 10/06/2024 - n. T36621 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Arch. Angela Passaro51

Difformità catastali **NESSUNA**
fabbricato B piano secondo sub 33



Arch. Angela Passaro52

LOTTO 2. Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29; **PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE**

Data: 10/06/2024 - n. T34781 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollob n. NA0015882 del 11/01/2012	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Marano Di Napoli	
	Via Pio La Torre	civ. 29
Identificativi Catastali:	Compilata da: Carputo Pasquale	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 4	Prov. Napoli	
Particella: 1243	N. 6824	
Subalterno: 29		

Scheda n. 1 Scala 1: 100



Ultima planimetria in atti

Data: 10/06/2024 - n. T34781 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Arch. Angela Passaro53

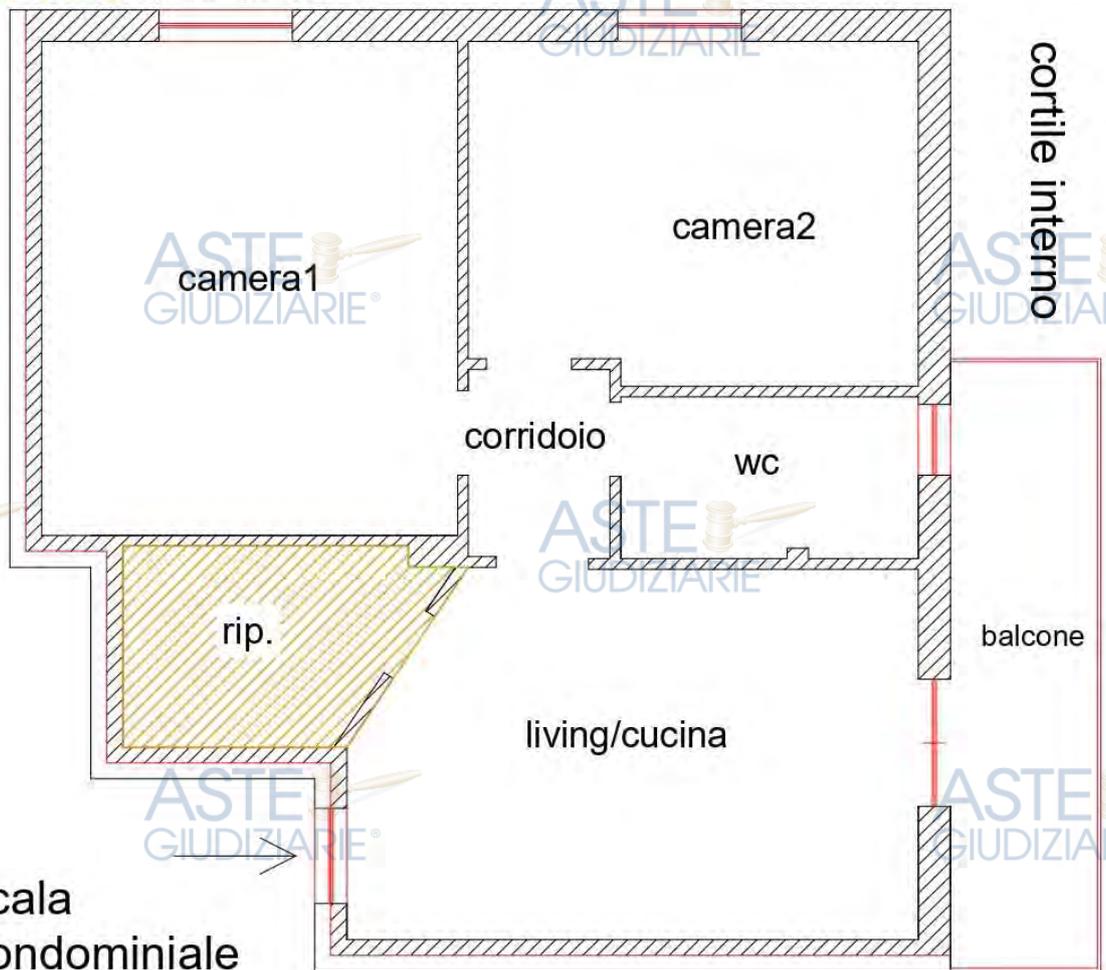
Differmità catastali

fabbricato B primo piano sub 29

 Diversa distribuzione
spazi interni

Via Pio la Torre

proprietà aliena



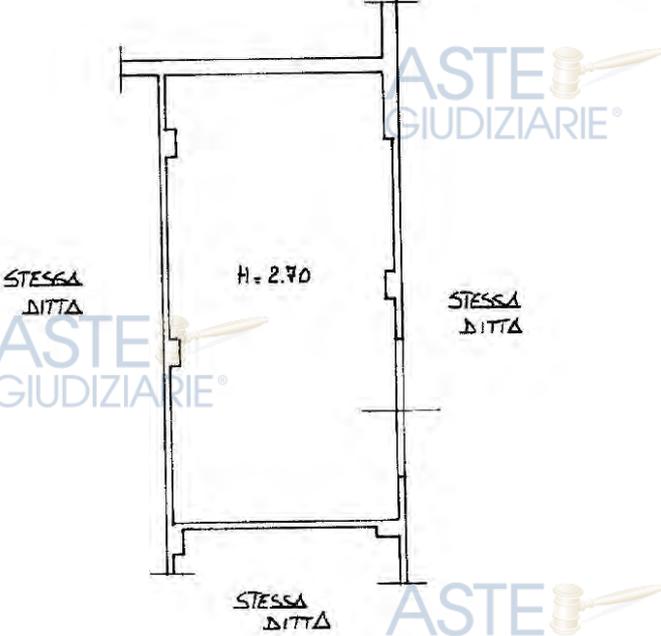
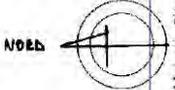
cortile interno

scala
condominiale

proprietà aliena

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri.
 NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93; **PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE**

Data presentazione: 21/06/1995 - Data: 10/06/2024 - n. T90464 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

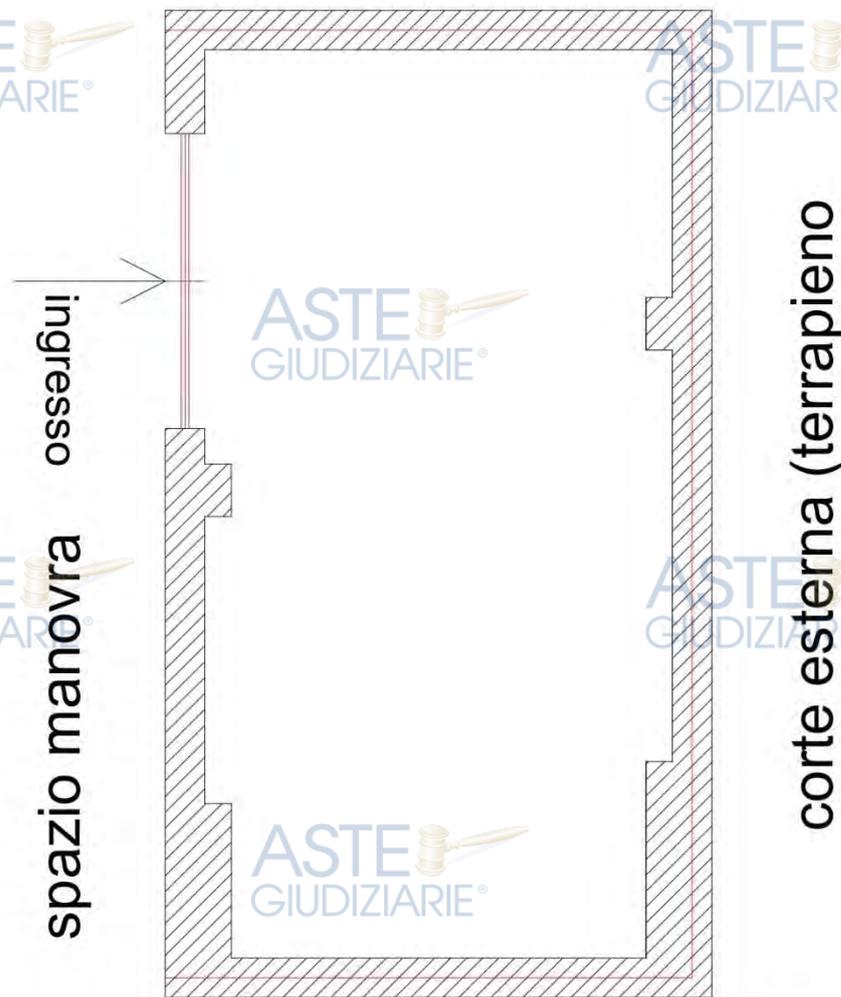
MODULARIO F. fog. rend. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BV (CEU) LIRE 500 CIV.
Planimetria di U.I.U. in Comune di <u>MUGNANO</u> via <u>ADA NEGRI</u>		
PIANO S-1		
		
Orientamento:  SCALA DI: 1:100		
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal ARCH. BRACCI DARIO <small>(Titolo cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 21/06/1995 - Data: 10/06/2024 - n. T90464 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) n. <u>68</u> sub <u>93</u> a provincia di <u>NAPOLI</u> n. <u>3562</u>	data <u>10/06/2024</u> Firma <u>Angela Passaro</u>	Catasto I. Fabbricati - Situazioni al 10/06/2024 - Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) - < Foglio 5 - Particella 68 - Subalterno 93 > VIA ADA NEGRI Lotto 13 Piano S1

Arch. Angela Passaro55

Difformità catastali
Piano s1 sub 93

NESSUNA

proprietà aliena



corte esterna (terrapieno)

LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri.
 NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135; **PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE**

Data presentazione: 21/06/1995 - Data: 10/06/2024 - n. T90549 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

MOD. **BN** (CEU)
 LIFE **500**

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MUGNANO** via **ADA NEGRI** civ.

PIANO S-1

STESSA DITTA H. = 2.70

STESSA DITTA

ORIENTAMENTO
 NORD

SCALA DI 1:1000

Nome: Istituto Planigrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C. Ultima planimetria in atto variazione

Compilata dal **ARCH. BRACCI DARIO** (Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 21/06/1995 - Data: 10/06/2024 - n. T90549 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U
 identificativi catastali iscritti all'albo de **571 ARCHITETTI**
 Totale schede: 1 - formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
 F. **5** della provincia di **NAPOLI** **3562**
 n. **68** sub **135** data Firma **Dario Bracci**

Esaur. 01
 Comune di MUGNANO DINAPOLI (F. 99) - < Foglio 5 - Particella 68 - Subalterno 135 >
 VIA ADA NEGRI Lotto 13 Piano S1

Arch. Angela Passaro57

Difformità catastali
Piano s1 Sub 135

apertura finestrino con cambio
di prospetto

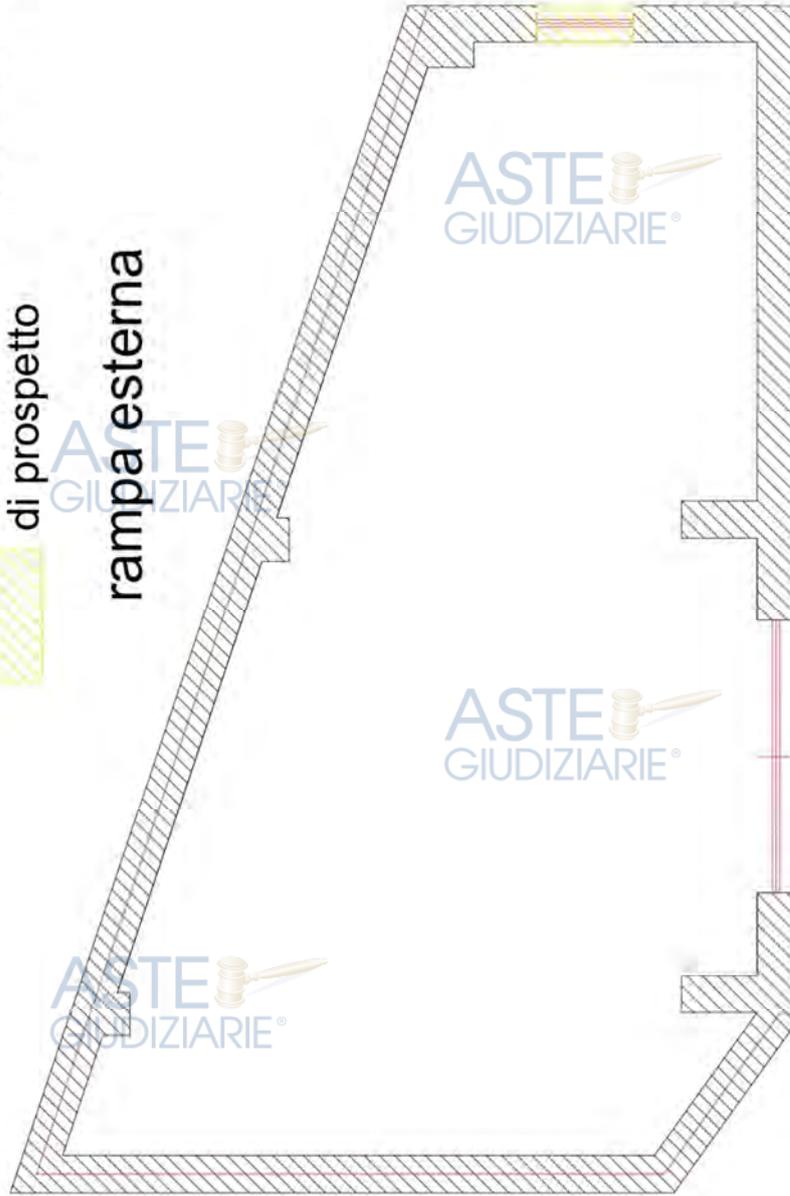
rampa esterna

rampa esterna

spazio manovra

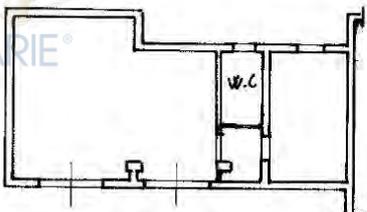
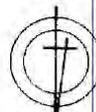
ingresso

proprietà aliena



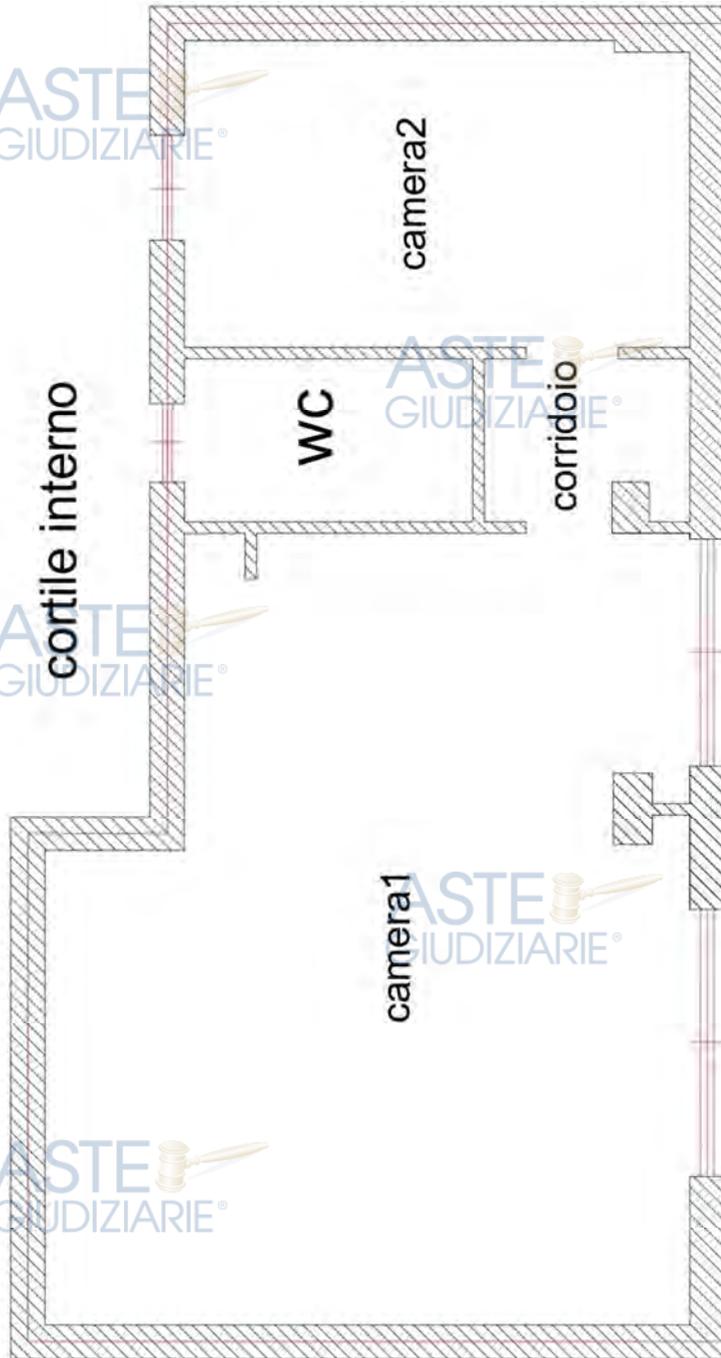
LOTTO 5. Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5
particella 68 subalterno 390; **PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE**

Data presentazione: 21/06/1995 - Data: 10/06/2024 - n. T90834 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

MODULARIO F. 119 1000 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 500
Planimetria di u.i.u. in Comune di MUGNANO via ADA NEGRI		civ. 68
PIANO TERRA H = 3,00		
		
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200		
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti	Compilata dal ARCH. BRACCI DARIO (titolo, cognome e nome) data 10/06/2024 Firma Dario Bracci	RISERVATO ALL'UFFICIO CANTIERE TEC. ALCANTARA 3562
Data presentazione: 21/06/1995 - Data: 10/06/2024 - n. T90834 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297) n. 68 sub. 390 della provincia di NAPOLI n. 3562	Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/06/2024 - Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) - < Foglio 5 - Particella 68 - Subalterno 390 > item 01 VIA ADA NEGRI - Lotto 14 Piano T	

Arch. Angela Passaro59

proprietà aliena



Via Ada Negri

NESSUNA

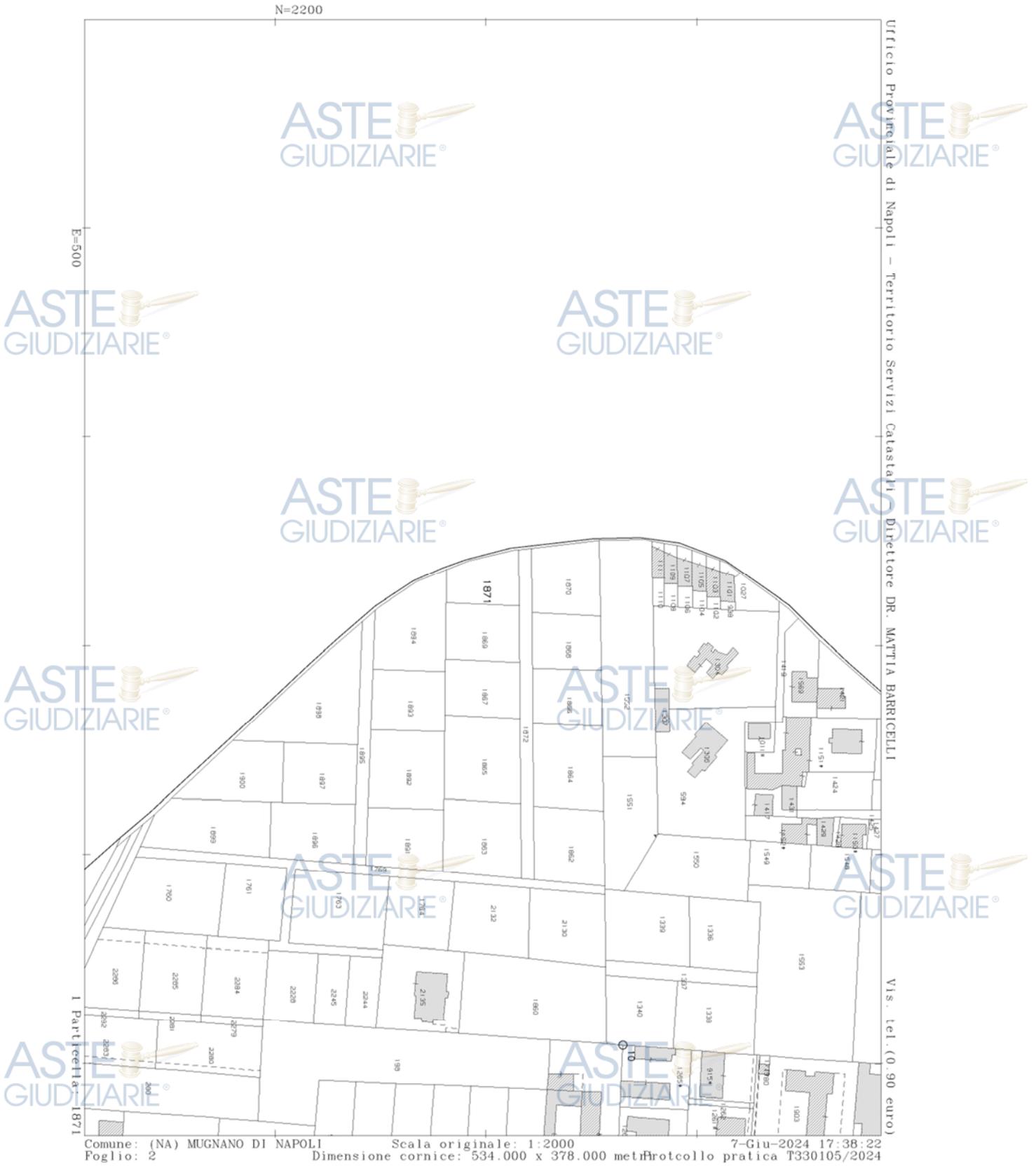
Difformità catastali

Piano T sub 390

proprietà aliena



Arch. Angela Passaro61



Arch. Angela Passaro62

Quesito 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittiva dei lotti.

N. 8 LOTTI:

Piena ed intera proprietà di:

Nel Comune di **MARANO DI NAPOLI (NA)**

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;

LOTTO 2. Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

Nel Comune di **MUGNANO DI NAPOLI (NA):**

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;

LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;

LOTTO 5. Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 390;

LOTTO 6. Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;

LOTTO 7. Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

LOTTO 8. Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;

Nel Comune di **MARANO DI NAPOLI (NA)**

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;

- E'composto da un salone/cucina, due camere ed un bagno.
- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con scala condominiale e proprietà aliena, a sud con viale privato, a ovest con corte interna, a est con proprietà aliena
- E'riportato nel NCEU di Marano Na foglio 4 p.lla 1243 sub 33.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

- Per l'immobile pignorato è stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi Arch. Angela Passaro64

della L. 724/94, protocollo 6432 del 28.02.1995 pratica n. 2086.

La pratica indicata risulta ancora in via di definizione.

Per l'immobile pignorato non risultano emesse ordinanze di demolizione ovvero provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale, e lo stesso non risulta gravato da censo, livello, diritti demaniali ed usi civici; Per l'attuale proprietario e per il precedente proprietario non risultano rilasciati o richiesti altri titoli autorizzativi successivi alla pratica di condono sopra indicata; Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità per il fabbricato pignorato.

Il suolo su cui è ubicato l'immobile pignorato ricade in zona G/4 (Zona cimiteriale) del vigente P.R.G. e non vige alcun vincolo.

- PREZZO BASE ASTA del LOTTO 1: (Appartamento) **Euro 79.171**

LOTTO 2. Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

- E' composto da un salone/cucina, un ripostiglio, due camere ed un bagno.
- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con scala condominiale e proprietà aliena, a sud con viale privato, a ovest con corte interna, a est con proprietà aliena
- E' riportato nel NCEU di Marano Na foglio 4 p.la 1243 sub 29.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- Per l'immobile pignorato è stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94, protocollo 6431 del 28.02.1995 pratica n. 2085.

La pratica indicata risulta ancora in via di definizione.

Per l'immobile pignorato non risultano emesse ordinanze di demolizione ovvero provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale, e lo stesso non risulta gravato da censo, livello, diritti demaniali ed usi civici; Per l'attuale proprietario e per il precedente proprietario non risultano rilasciati o richiesti altri titoli autorizzativi successivi alla pratica di condono sopra indicata; Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità per il fabbricato pignorato.

Arch. Angela Passaro65

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Il suolo su cui è ubicato l'immobile pignorato ricade in zona G/4 (Zona cimiteriale) del vigente P.R.G. e non vige alcun vincolo.

- PREZZO BASE ASTA del LOTTO 2: (Appartamento) **Euro 78.928**

Nel Comune di **MUGNANO DI NAPOLI (NA)**:

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri.

NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;

- E'composto da un unico grande spazio

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con proprietà aliena, a sud con viale interno S1, a ovest con proprietà aliena, a est con terrapieno corte esterna

- E'riportato nel NCEU di Mugnano Na foglio 5 p.lla 68 sub 93.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- PREZZO BASE ASTA del LOTTO 3: (Box) **Euro 17.752**

LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri.

NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
- E'composto da un unico grande spazio
- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con proprietà aliena, a sud con rampa accesso piano S1, a ovest con viale interno S1, a est con terrapieno corte esterna

- E'riportato nel NCEU di Mugnano Na foglio 5 p.lla 68 sub 135.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- PREZZO BASE ASTA del LOTTO 4: (Box) **Euro 32.670**

LOTTO 5. Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5

particella 68 subalterno 390;

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
- E'composto da due stanze, un bagno ed un disimpegno
- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con porticato esterno su strada via Ada Negri, a sud con corte interna, a ovest con proprietà aliena, a est con proprietà aliena

Arch. Angela Passaro66

- E'riportato nel NCEU di Mugnano Na foglio 5 p.lla 68 sub 390.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- PREZZO BASE ASTA del LOTTO 5: (Negozio) **Euro 70.857**

LOTTO 6. Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;

LOTTO 7. Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

LOTTO 8. Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;

Secondo certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comune Mugnano, i terreni ricadono urbanisticamente nel vigente P.R.G. in zona E "Zona Agricola", non risulta che ricadono su suolo demaniale e che siano gravati da usi civici, censo e livello; l'area non è sottoposta a vincoli;

Le particelle in oggetto sono interessate dall'area di rispetto coste e corpi idrici ai sensi dell'art. 142 c 1 lett C del D.Lgs 42/2024.

- PREZZO BASE ASTA del LOTTO 6: (Terreno) **Euro 59.616**
- PREZZO BASE ASTA del LOTTO 7: (Terreno) **Euro 50.091**
- PREZZO BASE ASTA del LOTTO 8: (Terreno) **Euro 59.487**



Arch. Angela Passaro67

Quesito 5

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

Nel Comune di **MARANO DI NAPOLI (NA)**:

- 1) Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;
- 2) Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, dei **sub 29, sub 33** corrisponde a quello in titolarità

Nel Comune di **MUGNANO DI NAPOLI (NA)**:

- 3) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;
- 4) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;
- 5) Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 390;
- 6) Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;
- 7) Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;
- 8) Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, dei **sub 93, sub 135 e sub 390** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata [REDACTED]

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, dei **sub 1867, sub 1871** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata [REDACTED]

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, dei **sub 1868** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. all. 8);

Quesito 6

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

Nel Comune di **MARANO DI NAPOLI (NA)**:

- 1) Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;

Per l'immobile pignorato è stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94, protocollo 6432 del 28.02.1995 pratica n. 2086.

La pratica indicata risulta ancora in via di definizione.

Per l'immobile pignorato non risultano emesse ordinanze di demolizione ovvero provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale, e lo stesso non risulta gravato da censo, livello, diritti demaniali ed usi civici; Per l'attuale proprietario e per il precedente proprietario non risultano rilasciati o richiesti altri titoli autorizzativi successivi alla pratica di condono sopra indicata; Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità per il fabbricato pignorato.

Il suolo su cui è ubicato l'immobile pignorato ricade in zona G/4 (Zona cimiteriale) del vigente P.R.G. e non vige alcun vincolo. **(cfr. all. 6)**

Dal confronto tra i grafici istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94, protocollo 6432 del

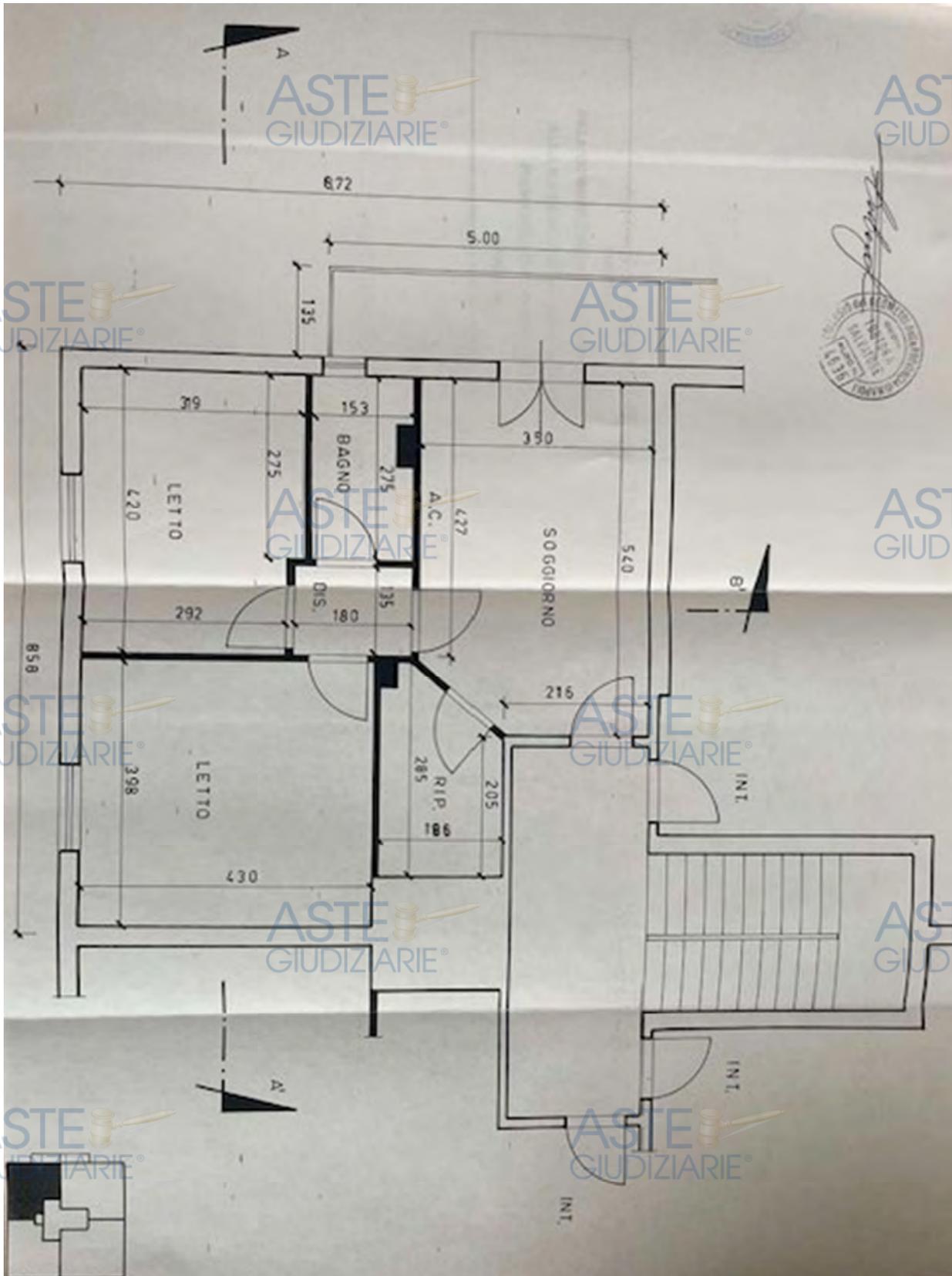
28.02.1995 pratica n. 2086. **rispetto allo stato dei luoghi rilevato** la sottoscritta CTU

rileva:

- 1. Diversa distribuzione spazi interni
- 2. Presenza di un mobile in alluminio a tutt'altezza sul balcone

E' possibile sanare la 1 difformità tramite la definizione della pratica di condono indicata. I costi attualmente non sono quantificabili come spese urbanistiche se non solo dopo aver presentato le integrazioni richiesta dal Comune, per cui la sottoscritta stima quest'ultimi considerando una **riduzione del 10%** sul valore di

mercato trovato per il lotto 1. Per la 2 difformità basta togliere il mobile in alluminio. Di seguito vengono riportate le planimetrie istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94, protocollo 6432 del 28.02.1995 pratica n. 2086. con planimetrie dello stato reale con difformità urbanistiche evidenziate

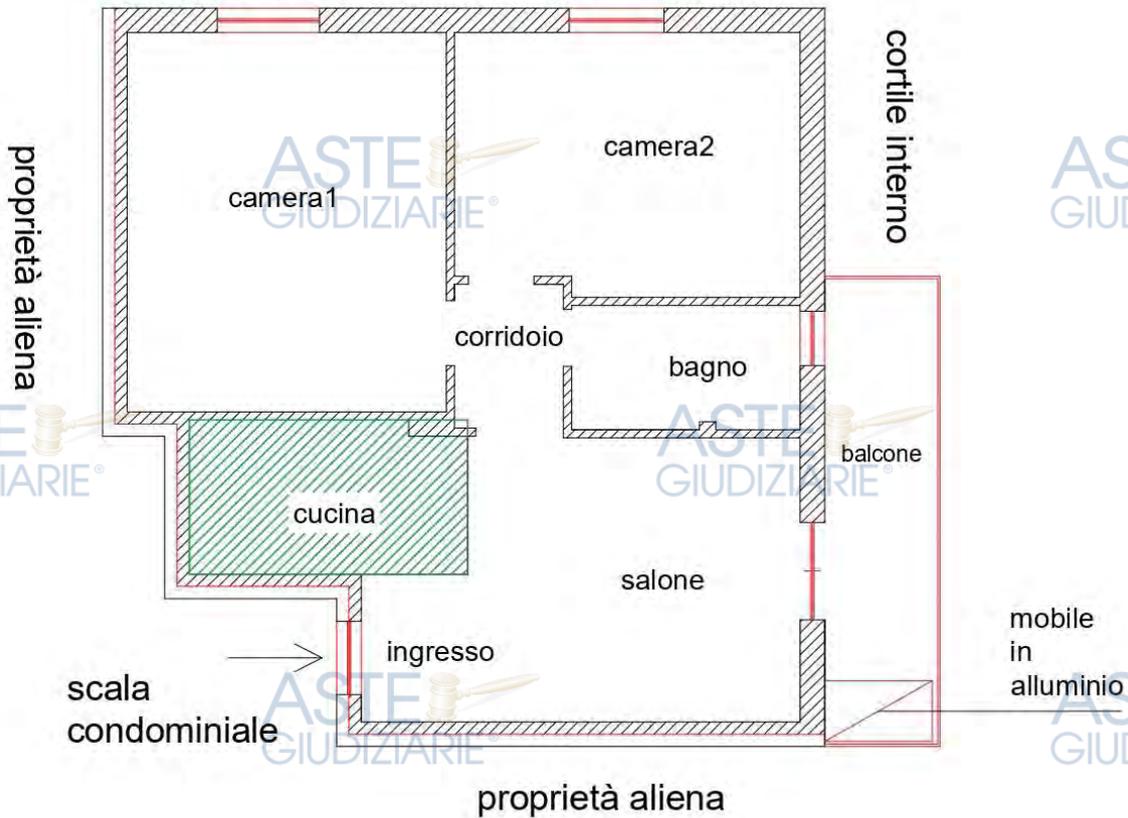


Arch. Angela Passaro71

Difformità Urbanistiche
fabbricato B piano secondo sub 33

 Diversa distribuzione spazi interni

Via Pio la Torre



2) Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

Per l'immobile pignorato è stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94, protocollo 6431 del 28.02.1995 pratica n. 2085.

La pratica indicata risulta ancora in via di definizione.

Per l'immobile pignorato non risultano emesse ordinanze di demolizione ovvero provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale, e lo stesso non risulta gravato da censo, livello, diritti demaniali ed usi civici; Per l'attuale proprietario e per il precedente proprietario non risultano rilasciati o richiesti altri titoli autorizzativi successivi alla pratica di condono sopra indicata; Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità per il fabbricato pignorato.

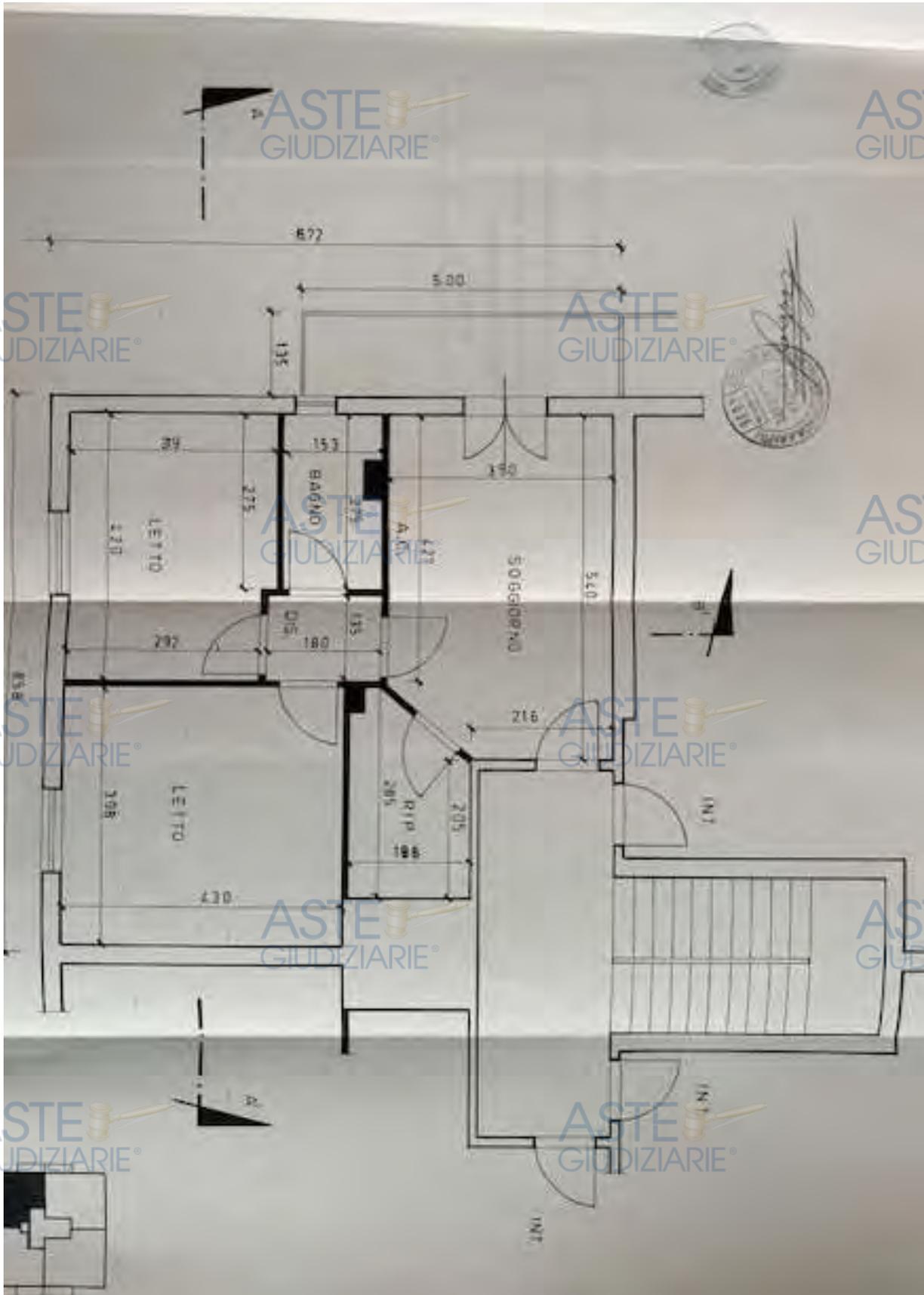
Il suolo su cui è ubicato l'immobile pignorato ricade in zona G/4 (Zona cimiteriale) del vigente P.R.G. e non vige alcun vincolo. **(cfr. all. 6)**

Dal confronto tra i grafici istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94, protocollo 6431 del 28.02.1995 pratica n. 2085. **rispetto allo stato dei luoghi rilevato** la sottoscritta CTU **rileva nessuna difformità.**

E' solo presente un mobile in alluminio sul balcone che però non è a tutt'altezza per cui non va eliminato.

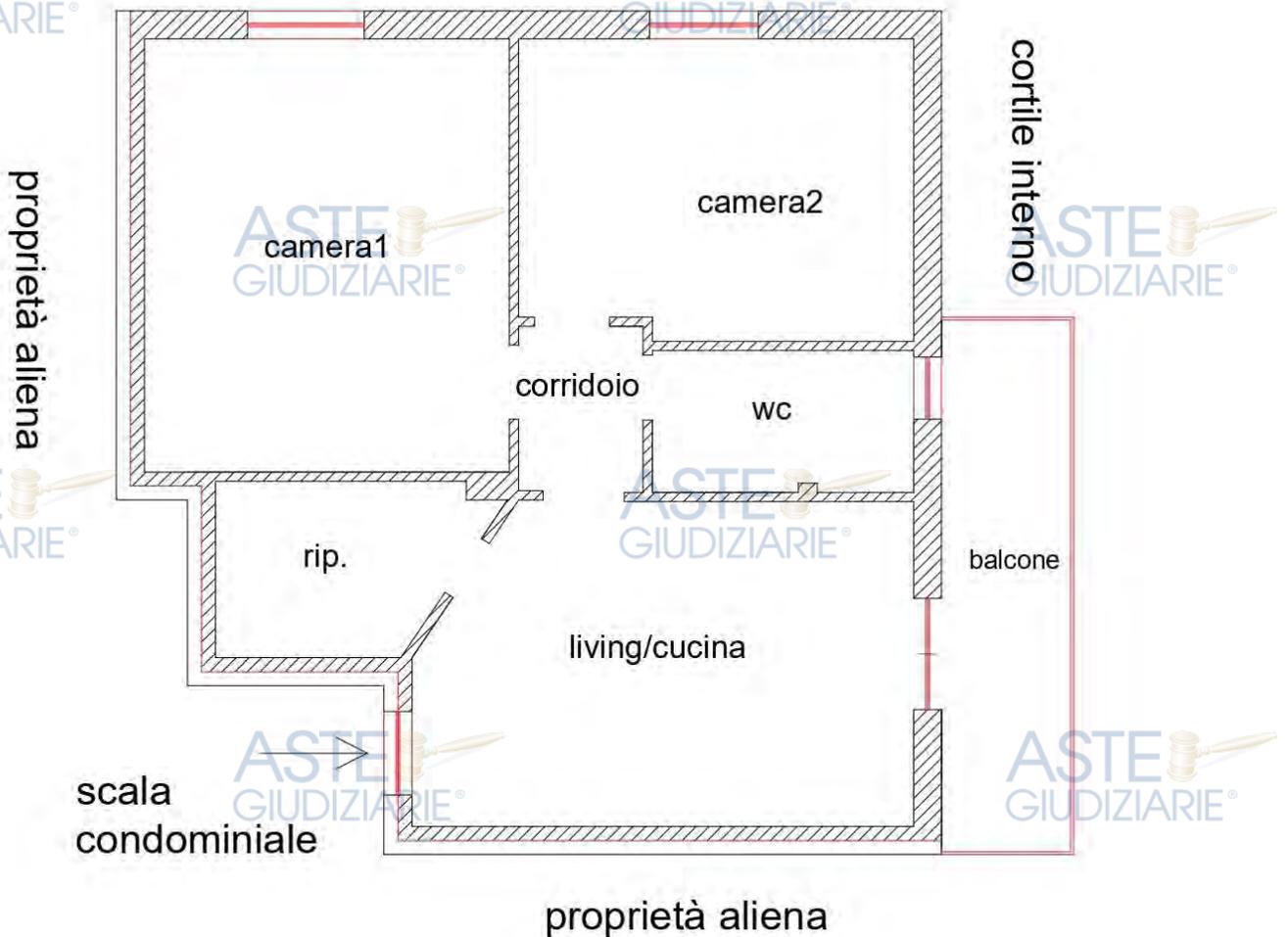
E' necessario tuttavia la definizione della pratica di condono indicata. I costi attualmente non sono quantificabili come spese urbanistiche se non solo dopo aver presentato le integrazioni richiesta dal Comune, per cui la sottoscritta stima quest'ultimi considerando una **riduzione del 10%** sul valore di mercato trovato per il lotto 2.

Di seguito vengono riportate le planimetrie istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94, protocollo 6431 del 28.02.1995 pratica n. 2085. con planimetrie dello stato reale



Arch. Angela Passaro74

Difformità Urbanistiche **NESSUNA**
fabbricato B primo piano sub 29



Nel Comune di **MUGNANO DI NAPOLI (NA)**:

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;

LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;

LOTTO 5. Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 390;

Gli immobili pignorati sono siti in un complesso immobiliare (parco) realizzato con Variante Concessione Edilizia n. 53/88

Per gli immobili pignorati non risultano emesse ordinanze di demolizione ovvero provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale, e gli stessi non risultano gravati da censo, livello, diritti demaniali ed usi civici; Per l'attuale proprietario e per il precedente proprietario non risultano rilasciati o richiesti altri titoli autorizzativi; Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità per il fabbricato pignorato.

Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comune Mugnano si dichiara: Relativamente agli immobili siti in Mugnano di Napoli (NA), in Via Ada Negri, di seguito identificati:

1. Immobile C6 piano S1 NCEU del detto Comune al foglio 5, p.IIa 68, sub 93
2. Immobile C6 piano S1 NCEU del detto Comune al foglio 5, p.IIa 68, sub 135
3. Immobile C1 piano S1 NCEU del detto Comune al foglio 5, p.IIa 68, sub 390

risultano ubicati, ai sensi del vigente PRG, in zona "C3" P.E.E.P. (Piano di Edilizia Economica e Popolare)

Certifica altresì che l'area su cui ricade il fabbricato non è gravata da censi, livelli o usi civici, né da vincoli, e non è di natura demaniale; che il fabbricato interessato non è riconosciuto bene di interesse artistico o storico né appartenente al patrimonio indisponibile.

Dal confronto tra i grafici istanza di Variante Concessione Edilizia n. 53/88, **rispetto allo stato dei luoghi rilevati** la sottoscritta CTU **rileva per ognuna delle unità immobiliari:**

1. Immobilie C6 piano S1 NCEU del detto Comune al foglio 5, p.lla 68, sub 93

Per questa unità immobiliari si riscontra rispetto ai grafici di Variante indicata nessuna difformità

2. Immobilie C6 piano S1 NCEU del detto Comune al foglio 5, p.lla 68, sub 135

Per questa unità immobiliari si riscontra rispetto ai grafici di Variante indicata

- Apertura finestrino con cambio di prospetto

E' possibile sanare il cambio di prospetto tramite **Accertamento di Conformità art. 36 del D.P.R. 380/2001.**

Considerato che i costi per l'accertamento di conformità indicato, con relativi oneri urbanistici e spese tecniche, non sono quantificabili come spese urbanistiche se non solo dopo aver presentato le suddette pratiche edilizie al Comune, la sottoscritta stima quest'ultimi considerando una **riduzione del 5%** sul valore di mercato trovato per il sub 135

3. Immobilie C1 piano S1 NCEU del detto Comune al foglio 5, p.lla 68, sub 390

Per questa unità immobiliari si riscontra rispetto ai grafici di Variante indicata:

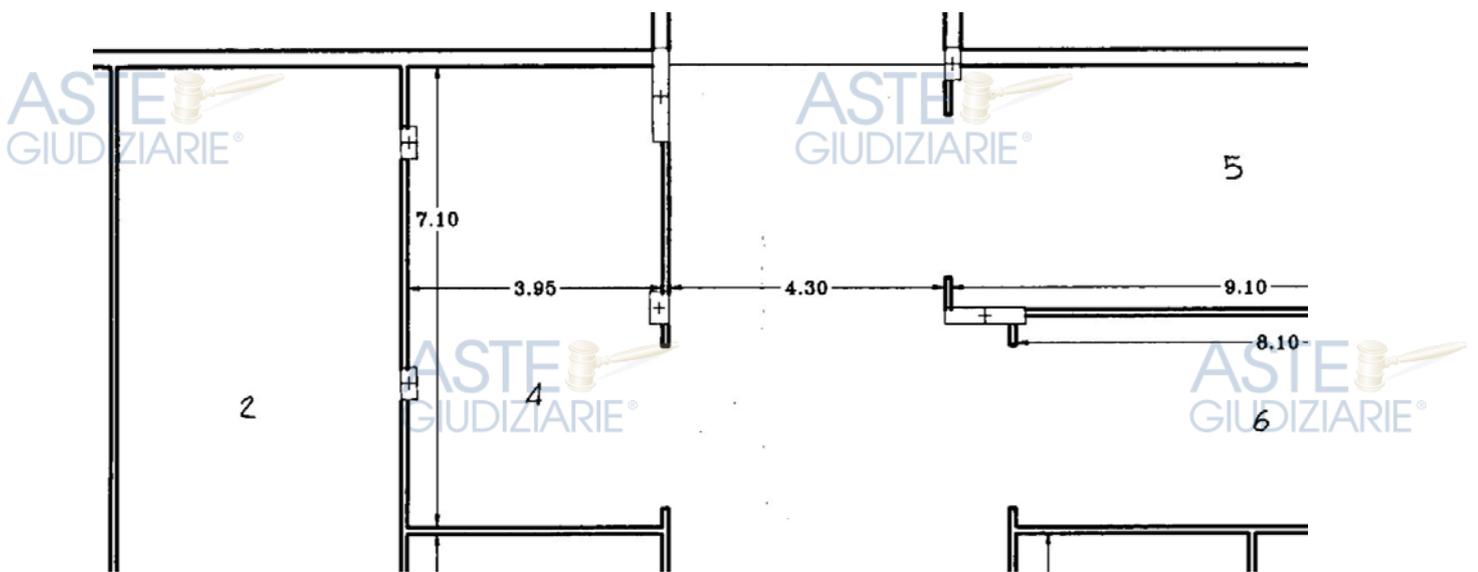
L'unità immobiliare pignorata, composta da due vani più accessorio, risulta nei grafici di concessione composta da un solo vano ed accessorio. L'altro vano nei grafici indicati è riportato come locale ascensore. Si tratta di non aver riportato in variante l'effettiva unità immobiliare così come è stata trasferita nel titolo di provenienza del bene, con una destinazione di uso da vano tecnico ad uso commerciale, che riporta la consistenza del bene così come riportata nella planimetria catastale del 1995.

E' possibile sanare questa difformità sui grafici di variante concessione tramite **Accertamento di Conformità art. 36 del D.P.R. 380/2001 per rettifica grafici.**

Considerato che i costi per l'accertamento di conformità indicato, con

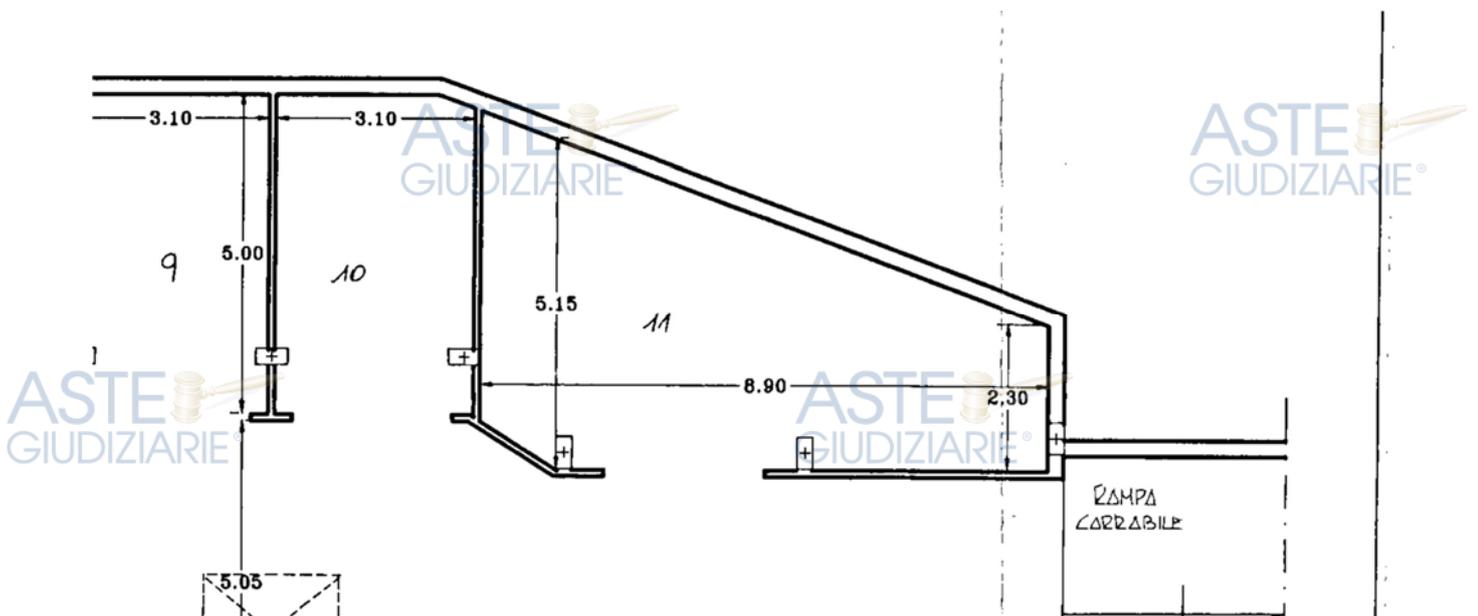
relativi oneri urbanistici e spese tecniche, non sono quantificabili come spese urbanistiche se non solo dopo aver presentato le suddette pratiche edilizie al Comune, la sottoscritta stima quest'ultimi considerando una **riduzione del 10%** sul valore di mercato trovato per il sub 390 Di seguito vengono riportate le planimetrie Variante Concessione Edilizia n. 53/88. con planimetrie dello stato reale dei sub 93, sub 135 e sub 390.

GRAFICI Variante Concessione Edilizia n. 53/88 SUB 93



ASTE GIUDIZIARIE®
SUB 135

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

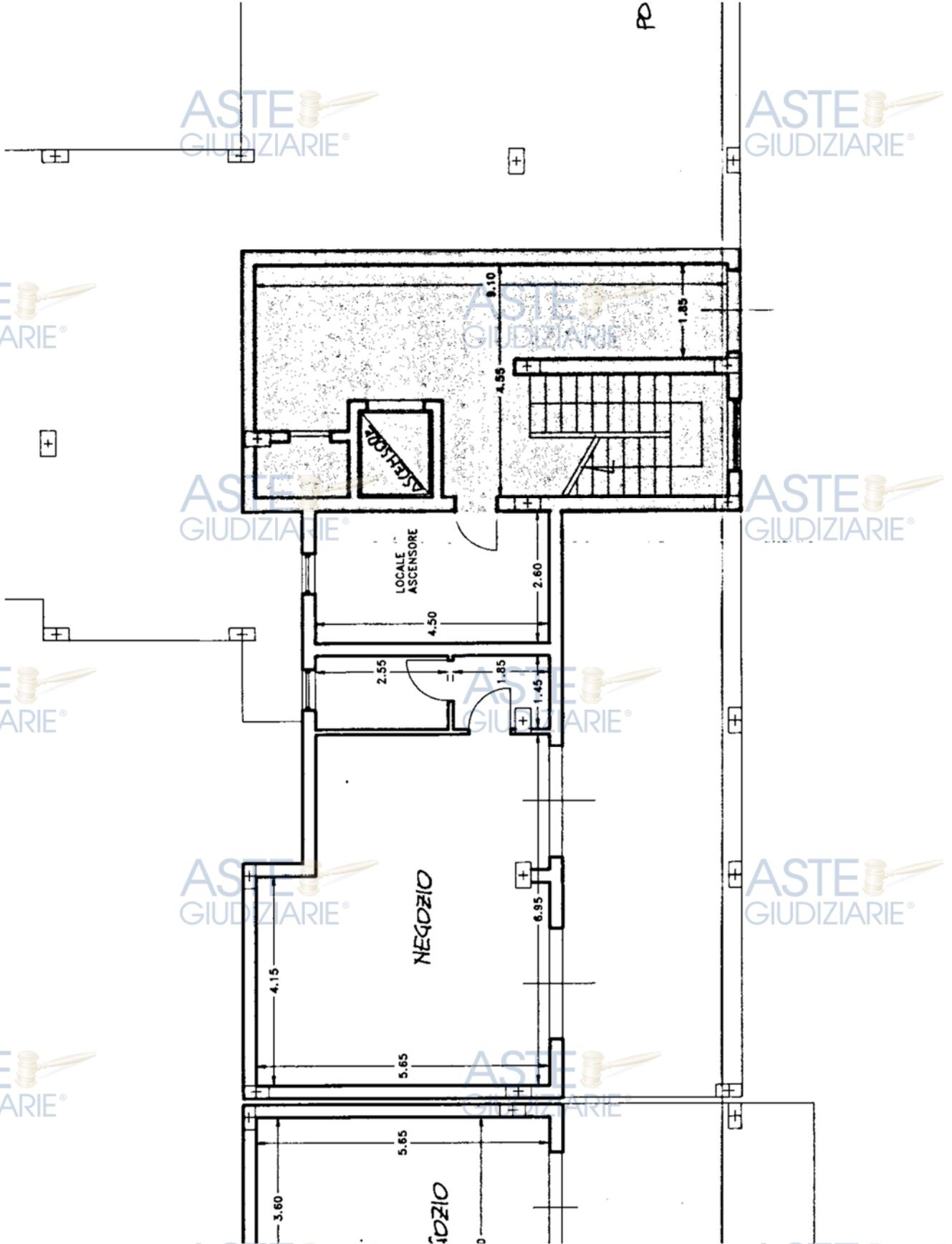
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

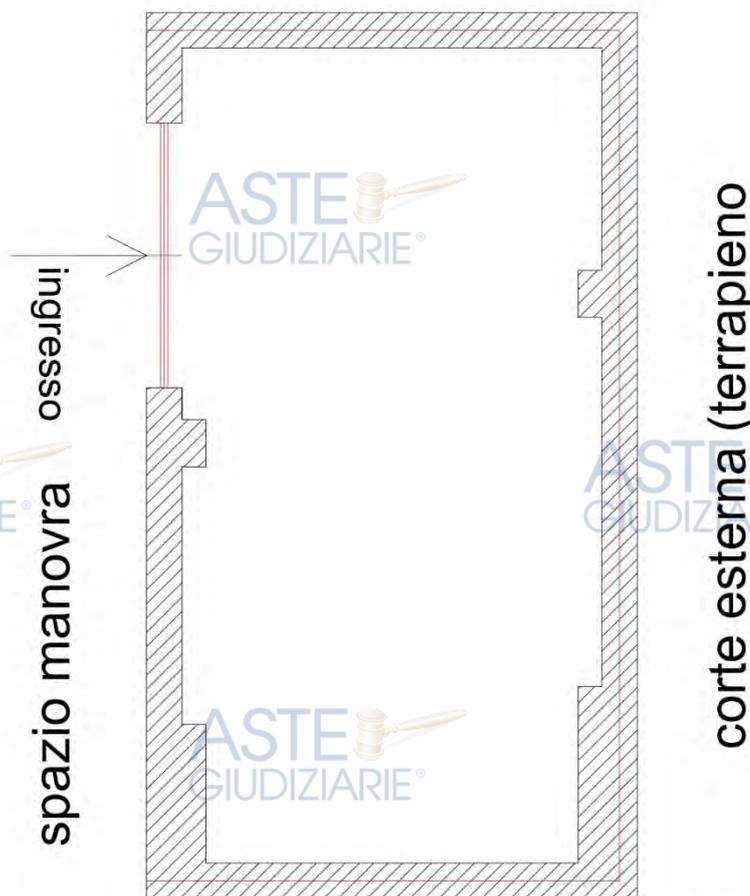
ASTE GIUDIZIARIE®



Difformità Urbanistiche NESSUNA

Piano s1 sub 93

proprietà aliena



corte esterna (terrapieno)

Difformità Urbanistiche

Piano s1 Sub 135

apertura finestrino con cambio di prospetto

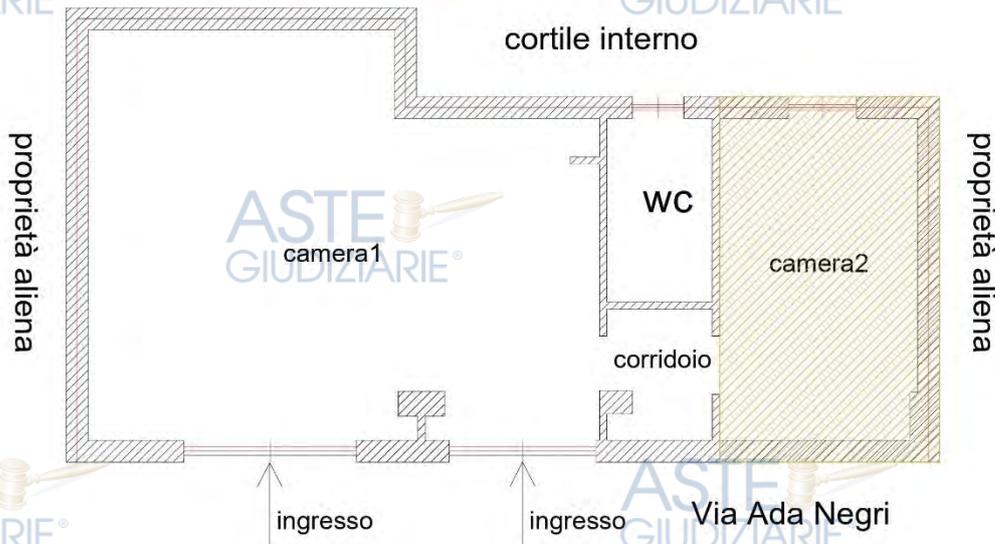


SUB 390

Difformità Urbanistiche

Piano T sub 390

accorpamento del vano ascensore



Nel Comune di **MUGNANO DI NAPOLI (NA)**

- 1) Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;
- 2) Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;
- 3) Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

Secondo certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comune Mugnano, i terreni ricadono urbanisticamente nel vigente P.R.G. in zona E "Zona Agricola", non risulta che ricadono su suolo demaniale e che siano gravati da usi civici, censo e livello; l'area non è sottoposta a vincoli;

Le particelle in oggetto sono interessate dall'area di rispetto coste e corpi idrici ai sensi dell'art. 142 c 1 lett C del D.Lgs 42/2024.

Quesito 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Nel Comune di **MARANO DI NAPOLI (NA)**

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;

L'immobile risulta essere l'abitazione principale della sig.ra [REDACTED] suo nucleo familiare

LOTTO 2. Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

L'immobile risulta essere l'abitazione principale della sig.ra [REDACTED] con il suo nucleo familiare

Nel Comune di **MUGNANO DI NAPOLI (NA):**

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;

L'immobile risulta libero da cose e da persone, ma chiuso a chiave.

LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;

L'immobile risulta libero da cose e da persone, ma chiuso a chiave.

LOTTO 5. Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5
particella 68 subalterno 390;

L'immobile risulta libero da cose e da persone, ma chiuso a chiave.

LOTTO 6. Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;

Il terreno risulta non coltivato e non recintato

LOTTO 7. Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

Il terreno risulta non coltivato e non recintato

LOTTO 8. Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;
Il terreno risulta non coltivato e non recintato

Quesito 8

Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

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

Non sussiste il caso.

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

Per il sub 93, sub 135:

*ISCRIZIONE del 22/07/2014 - Registro Particolare 2806 Registro Generale
36884*

*Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI MARANO DI NAPOLI Repertorio
469/2014 del 09/05/2014*

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

Non sussiste il caso.

d) *Acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici:*
Non sussiste il caso.

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

Nel Comune di **MARANO DI NAPOLI (NA)**

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;

LOTTO 2. Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

Esiste un Condominio gestito [REDACTED], di cui si allega certificazione. Non risulta certificato dall'amministratore alcun regolamento di condominio.

Nel Comune di **MUGNANO DI NAPOLI (NA):**

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;

LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;

LOTTO 5. Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 390;

Esiste un Condominio gestito [REDACTED], di cui si allega certificazione. Non risulta certificato dall'amministratore alcun regolamento di condominio.

f) *Acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari:*
Non sussiste il caso.

N.B. La verifica è stata effettuata tramite ispezioni ipotecarie relativamente agli immobili pignorati ed agli esecutati.

Non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

1) *Domande giudiziali:*

Per il sub 93, sub 135:

ISCRIZIONE del 22/07/2014 - Registro Particolare 2806 Registro Generale
36884

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI MARANO DI NAPOLI Repertorio
469/2014 del 09/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

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

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel

contesto della procedura:

1) *Iscrizioni ipotecarie:* tutte quelle presenti in visure ipotecarie
effettuate ed indicate anche nella certificazione notarile

2) *Pignoramenti ed altre iscrizioni pregiudizievoli:* tutte quelle presenti
in visure ipotecarie effettuate ed indicate anche nella certificazione
notarile

3) *Difformità urbanistico-edilizie:* indicate al quesito 6

4) *Difformità catastali:* indicate al quesito 3

(cfr. all. 7)

Quesito 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

Quesito 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 11

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

Fornire ogni informazione concernente:

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

Nel Comune di MARANO DI NAPOLI (NA)

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;

LOTTO 2. Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

Esiste un Condominio gestito [REDACTED], di cui si allega certificazione;

[REDACTED]
CONDOMINIO PIO LA TORRE

SCALA A INT 2

Oggetto: Riepilogo situazione economica

ASTE GIUDIZIARIE
ORDINARIE:

ANNO 2023: DICEMBRE: 30 €

ANNO 2024 : DA GENNAIO AD OTTOBRE :€ 300

PER UN TOTALE DI EURO 330.00

██████████
CONODMINIO PIO LA TORRE

SCALA A INT 6

Oggetto: Riepilogo situazione economica

ORDINARIE:

ANNO 2024: SETTEMBRE E OTTOBRE: 60 €

L'appartamento in questione paga 30 euro mensili di condominio

Nel Comune di **MUGNANO DI NAPOLI (NA)**:

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;

LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;

LOTTO 5. Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 390;

LOTTO 6. Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;

LOTTO 7. Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

LOTTO 8. Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;

Esiste un Condominio ed un Supercondominio. La certificazione inviata è dello

██████████
██████████ in cui si dichiara:

- ██████████ **Unità imm. LC/01 per Condominio**

TOTALE COMPLESSIVO:

Dovuto: 1.383,80 Versato: 0,00 A Saldo: -1.383,80 (di cui 1.357,18 scaduto)

Esercizio ordinario"2023" Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023

- ██████████ **Unità imm. 13/18C93**

Ad oggi risultano scadute rate pari a 7.203,06 Euro

- [REDACTED] **Unità imm. 13/18E135**
Ad oggi risultano scadute rate pari a 284,25 Euro

- [REDACTED] **Unità imm. 14/30390**
Ad oggi risultano scadute rate pari a 1.854,15 Euro

Esercizio ordinario "esercizio
novembre 2023-dicembre 2024"
Periodo: 01/11/2023 - 31/12/2024

[REDACTED]
Unità imm. 13/18C93, 13/18E135, 14/30390
Ad oggi risultano scadute rate pari a 9.756,46 Euro

Quesito 12
Procedere alla valutazione dei beni

Per una chiara ed immediata individuazione dei beni, questi ultimi restano definiti nei seguenti lotti:

N. 8 LOTTI:

Piena ed intera proprietà di:

Nel Comune di MARANO DI NAPOLI (NA)

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;

LOTTO 2. Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

Nel Comune di MUGNANO DI NAPOLI (NA):

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;

LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;

LOTTO 5. Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 390;

LOTTO 6. Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;

LOTTO 7. Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

LOTTO 8. Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile, piano 2, interno 6, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29 NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 33;

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

appartamento mq 70,78 + 2,04 mq (balconi 8,16 mq x 25%) = **mq 72,82**

DATI METRICI

- **coefficiente di stato manutentivo** (C_{cons}) - *stato di conservazione*
buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

Dati
metrici

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

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

Appartamento – civile abitazione 1,00

Area esterna di pertinenza (balconi) 0,25

- **coefficiente di stato manutentivo** (C_{cons}) - *stato di conservazione*
buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo**. Pertanto si adatterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2023- **cf. all.9**) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta

(Immobiliare.it, ecc.); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
APPARTAMENTI IN MARANO di Napoli			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2023	Zona Periferica	1.050,00	1.600,00
Indagini di Mercato	Zona Via pio la Torre e limitrofe	1.200,00	1.551,00
<i>MEDIA</i>		1.125,00	1.575,00

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

1.350,00€/mq per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**

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.9**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - Settembre 2024					
APPARTAMENTI IN Marano - ZONA Via Pio la Torre					
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note	
Immobiliare.it	Privato	€ 90.000,00	58	buone cond	
Immobiliare.it	Aduea consulenze	€ 120.000,00	100	buone cond	

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE

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

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale ragguagliata calcolata le quotazioni parametriche

assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (S_R) precedentemente individuate e pari a:

$$S_R = 72,82 \text{ mq.}$$

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$\text{€ } 1.350/\text{mq.} \text{ destinazione civile abitazione } (Q_r)$$

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

$$V_m = (S_R \times Q_r)$$

$$V_m = 72,82 \text{ mq} \times \text{euro } 1.350/\text{mq} = \text{euro } 98.307$$

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

Per cui avremo:

$$V_m = 98.307 - \text{euro } 500 \text{ (redazione A.P.E.)} = \text{euro } 97.807$$

Si applica una riduzione del **10 %** sull'importo calcolato, al fine di rendere lecito urbanisticamente l'immobile in base a quanto detto in risposta al quesito 6, per cui avremo:

$$V_m = 97.807 \text{ euro} - 9.780 \text{ euro (10\%)} = \text{euro } 88.027$$

A questa cifra va ancora detratto il debito totale del condominio, certificato pari a **60 €**.

$$V_m = 88.027 \text{ euro} - 60 \text{ euro} = \text{euro } 87.967$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso 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 cifratonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 87.967 - 8.796 \text{ euro (10\% di)} = \text{euro } 79.171$$

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

euro 79.171

LOTTO 2. Abitazione di tipo civile, piano 1, interno 2, edificio B, consistenza vani 4, Via Pio La Torre n.29. NCEU foglio 4 particella 1243 subalterno 29;

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

appartamento mq 70,78 + 2,04 mq (balconi 8,16 mq x 25%) = **mq 72,82**

DATI METRICI

- **coefficiente di stato manutentivo (C_{cons})** - *stato di conservazione*
buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

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

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

- Appartamento – civile abitazione 1,00 Area esterna di pertinenza(balconi) 0,25

- **coefficiente di stato manutentivo (C_{cons})** - *stato di conservazione*
buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo**. Pertanto si adatterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2023- **cf. all.9**) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta

(Immobiliare.it, ecc.); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
APPARTAMENTI IN MARANO di Napoli			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2023	Zona Periferica	1.050,00	1.600,00
Indagini di Mercato	Zona Via pio la Torre e limitrofe	1.200,00	1.551,00
<i>MEDIA</i>		1.125,00	1.575,00

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

1.350,00€/mq per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**

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.9**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - Settembre 2024					
APPARTAMENTI IN Marano - ZONA Via Pio la Torre					
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note	
Immobiliare.it	Privato	€ 90.000,00	58	buone cond	
Immobiliare.it	Aduea consulenze	€ 120.000,00	100	buone cond	

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE

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

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale ragguagliata calcolata le quotazioni parametriche

assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (S_R) precedentemente individuate e pari a:

$$S_R = 72,82 \text{ mq.}$$

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$\text{€ } 1.350/\text{mq.} \text{ destinazione civile abitazione } (Q_r)$$

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

$$V_m = (S_R \times Q_r)$$

$$V_m = 72,82 \text{ mq} \times \text{euro } 1.350/\text{mq} = \text{euro } 98.307$$

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

Per cui avremo:

$$V_m = 98.307 - \text{euro } 500 \text{ (redazione A.P.E.)} = \text{euro } 97.807$$

Si applica una riduzione del **10 %** sull'importo calcolato, al fine di rendere lecito urbanisticamente l'immobile in base a quanto detto in risposta al quesito 6, per cui avremo:

$$V_m = 97.807 \text{ euro} - 9.780 \text{ euro (10\%)} = \text{euro } 88.027$$

A questa cifra va ancora detratto il debito totale del condominio, certificato pari a **330 €**.

$$V_m = 88.027 \text{ euro} - 330 \text{ euro} = \text{euro } 87.697$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso 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 cifratonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 87.697 - 8.769 \text{ euro (10\%)} = \text{euro } 78.928$$

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

euro 78.928

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.31, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 93;

La superficie ragguagliata del box è = **mq 28,84**

DATI METRICI

- **coefficiente di stato manutentivo (C_{cons})** - *stato di conservazione*
buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.



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

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

Box	1,00
-----	------

- **coefficiente di stato manutentivo (C_{cons})** - *stato di conservazione*
buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo**. Pertanto si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2023- **cf. all.9) non verificate** con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta

(Immobiliare.it, ecc.), perchè queste ultime non reperibili; vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
BOX IN MUGNANO di Napoli			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2023	Zona Centrale	760,00	1.150,00
Indagini di Mercato non reperibili	Zona Via Ada Negri e limitrofe		
<i>MEDIA</i>			

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

€ 955,00 /mq per la destinazione: **Box**

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

S_R = 28,84 mq.

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

€ 955,00/mq. destinazione box (**Q_r**)

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

V_m = (S_RXQ_r)

$$V_m = 28,84 \text{ mq} \times \text{euro } 955,00/\text{mq} = \text{euro } 27.540$$

A questa cifra va ancora detratto il debito totale del condominio, certificato pari a 7.816,06 €.

$$V_m = 27.540 \text{ euro} - (7.203,06 \text{ euro} + 161 \text{ euro} + 452 \text{ euro}) = \text{euro } 19.724$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso 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 cifratonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 19.724 - 1.972 \text{ euro} (10\%) = \text{euro } 17.752$$

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

euro 17.752

LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.35, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 135;

La superficie ragguagliata del box è = **mq 41**

DATI METRICI

- **coefficiente di stato manutentivo (C_{cons})** - stato di conservazione
buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

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

Ragguagliata (S_r) sulla base della quale verrà effettuata la stima:

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

Box 1,00

coefficiente di stato manutentivo (Ccons) - stato di conservazione
buona: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo**. Pertanto si adatterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.* - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2023- **cf. all.9**) non verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Immobiliare.it*, ecc.), perchè queste ultime non reperibili; vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
BOX IN MUGNANO di Napoli			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2023	Zona Centrale	760,00	1.150,00
indagini di Mercato non reperibili	Zona Via Ada Negri e limitrofe		
<i>MEDIA</i>			
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		955,00 euro	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

€ 955,00 /mq per la destinazione: **Box**

STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

$$S_R = 41 \text{ mq.}$$

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$\text{€ } 955,00/\text{mq.} \text{ destinazione box (} Q_r \text{)}$$

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

$$V_m = (S_R \times Q_r)$$

$$V_m = 41 \text{ mq} \times \text{euro } 955,00/\text{mq} = \text{euro } 39.155$$

Si applica una riduzione del **5 %** sull'importo calcolato, al fine di rendere lecito urbanisticamente l'immobile (compresa redazione pratica Do.C.Fa per rettifica catastale) in base a quanto detto in risposta al quesito 6, per cui avremo:

$$V_m = 39.155 \text{ euro} - 1.958 \text{ euro (5\%)} = \text{euro } 37.197$$

A questa cifra va ancora detratto il debito totale del condominio, certificato pari a **897,25 €**.

$$V_m = 37.197 \text{ euro} - (284,25 \text{ euro} + 161 \text{ euro} + 452 \text{ euro}) = \text{euro } 36.300$$

Il valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene decrementato, sottraendo ad esso 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 cifratonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 36.300 - 3.630 \text{ euro (10\%)} = \text{euro } 32.670$$

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

euro 32.670

LOTTO 5. Negozi e botteghe, piano T, consistenza mq.52, Via Ada Negri. NCEU foglio 5 particella 68 subalterno 390;

La superficie ragguagliata del negozio è = **mq 62**

DATI METRICI

- **coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}) - stato di conservazione**

buono: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

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

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

Negoziò	1,00
---------	------

- **coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}) - stato di conservazione**

buono: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo**. Pertanto si adatterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, 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

Dati
metrici

immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2023- **cfr.all.9**) non verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (Immobiliare.it, ecc.), perchè queste ultime non reperibili; vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
NEGOZIO IN MUGNANO di Napoli			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2023	Zona Centrale	960,00	1.950,00
Indagini di Mercato non reperibili	Zona Via Ada Negri e limitrofe		
<i>MEDIA</i>			
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		1.455,00 euro	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

€ 1.455,00 /mq per la destinazione: **negozio**

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

S_R = 62 mq.

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

€ 1.455,00/mq. destinazione box (Q_r)

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

$$V_m = (S_R \times Q_r)$$

$$V_m = 62 \text{ mq} \times \text{euro } 1.455,00/\text{mq} = \text{euro } 90.210$$

Si applica una riduzione del **10 %** sull'importo calcolato, al fine di rendere lecito urbanisticamente l'immobile (compresa redazione pratica Do.C.Fa per rettifica catastale) in base a quanto detto in risposta al quesito 6, per cui avremo:

$$V_m = 90.120 \text{ euro} - 9.012 \text{ euro (10\%)} = \text{euro } 81.198$$

A questa cifra va ancora detratto il debito totale del condominio, certificato pari a **2.467,15 €**.

$$V_m = 81.198 \text{ euro} - (1.854,15 \text{ euro} + 161 \text{ euro} + 452 \text{ euro}) = \text{euro } 78.730$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso 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 cifratonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 78.730 - 7.873 \text{ euro (10\%)} = \text{euro } 70.857$$

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

euro 70.857

LOTTO 6. Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;

LOTTO 7. Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

LOTTO 8. Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;

DETERMINAZIONE VALORE COME TERRENO AGRICOLO

Fino alla pronuncia della Corte Costituzionale nel 2011, i **Valori Agricoli Medi** erano il criterio predominante per determinare calcolare il valore per i terreni agricoli, comparabile con quello dell'identità di esproprio. La **sentenza 181/2011** ha segnato un cambiamento significativo, dichiarando l'illegittimità costituzionale delle norme che facevano riferimento a tali valori medi. Di conseguenza, il calcolo del valore deve ora basarsi sul valore di mercato effettivo

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo**. Pertanto si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, 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 verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Immobiliare.it, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

72,00€/mq per la destinazione **TERRENI AGRICOLI**

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine, ricadenti nella stessa zona:

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - SETTEMBRE 2024 TERRENI AGRICOLI IN CALVIZZANO e MUGNANO (NA)				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Euro/mq
Immobiliare.it Calvizzano	Via Santa Rita	€ 125.000,00	1800	70
Immobiliare.it Mugnano	Via Murelle	€ 95.000,00	1.252	75

Facendo la media dei valori di vendita trovati abbiamo: **72 euro/mq**

Per cui avremo:

LOTTO 6. Terreno, consistenza are 9 centiare 20. NCT foglio 2 particella 1867;

V_m = 920 mq x 72 euro/mq = euro 66.240

Il valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene

decrementato, sottraendo ad esso 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 cifratonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 66.240 - 6.624 \text{ euro (10\%)} = \mathbf{59.616 \text{ euro}}$$

LOTTO 7. Terreno, consistenza are 7 centiare 73. NCT foglio 2 particella 1871;

$$V_m = 773 \text{ mq} \times 72 \text{ euro/mq} = \mathbf{\text{euro } 55.656}$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso 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 cifratonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 55.656 - 5.565 \text{ euro (10\%)} = \mathbf{50.091 \text{ euro}}$$

LOTTO 8. Terreno, consistenza are 9 centiare 18. NCT foglio 2 particella 1868;

$$V_m = 918 \text{ mq} \times 72 \text{ euro/mq} = \mathbf{\text{euro } 66.096}$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso 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 cifratonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 66.096 - 6.609 \text{ euro (10\%)} = \mathbf{59.487 \text{ euro}}$$

Quesito 13

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

Non sussiste il caso.

Quesito 14

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

[REDACTED]

[REDACTED]

Napoli, 20.10.2024

In fede

C.T.U. Arch. Angela Passaro

