

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**Sezione III**

**G.E. Dott.ssa -----**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SRL / -----**

=

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**R.G.N° 61/2020**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Il CTU**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Arch. -----**

arch. ----- n° albo CTU 13524

1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



<b>1. Premessa</b>	pag.3
<b>2. Esito del controllo preliminare</b>	pag.4
<b>3. Quesito 1</b> identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento	pag.6
<b>4. Quesito 2</b> individuazione beni componenti ciascun lotto	pag.10
<b>5. Quesito 3</b> identificazione catastale del bene pignorato	pag.26
<b>6. Quesito 4</b> procedere a schema sintetico-descrittivo lotto	pag.29
<b>7. Quesito 5</b> ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato	pag.31
<b>8. Quesito 6</b> verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio	pag.32
<b>9. Quesito 7</b> indicazione stato di possesso attuale dell'immobile	pag.33
<b>10. Quesito 8</b> vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag.33
<b>11. Quesito 9</b> verifica di bene pignorato su suolo demaniale	pag.32
<b>12. Quesito 10</b> verifica di pesi od oneri di altro tipo	pag.34
<b>13. Quesito 11</b> informazioni sulle spese di gestione dell'immobile	pag.34
<b>14. Quesito 12</b> valutazione del bene	pag.34
<b>15. Quesito 13</b> valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato	pag. 61
<b>16. Quesito 14</b> certificazione di stato civile	pag.61
<b>17. Conclusioni</b>	pag. 62





## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 03/01/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa --  
----- della Sezione III del Tribunale di Napoli Nord  
nominava il sottoscritto Arch. ----- - con studio in Napoli alla via -  
-----, iscritto al n. ----- dell'Albo degli Architetti di Napoli ed al  
n. ----- dell'Albo dei C.T.U di questo Tribunale - consulente tecnico  
di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 61/2021 promossa da  
----- S ----- SRL contro -----, uni ca  
proprietaria, avente ad oggetto il pignoramento degli immobili  
ubicati in vico Francesco Gozzolino (catastalmente Cozzolino) n.17,  
Comune di Casandrino, Provincia di Napoli, aventi i seguenti dati  
catastali:

- foglio 5-p.IIa 1792-sub.21-c/6;
- foglio 5-p.IIa 1792-sub.22-c/6;
- foglio 5-p.IIa 1792-sub.23-c/6;
- foglio 5-p.IIa 1792-sub.24-c/6;
- foglio 5-p.IIa 1792-sub.25-c/6;
- foglio 5-p.IIa 1792-sub.17-lastrico solare

e della conseguente istanza di vendita dei predetti beni di proprietà  
dell'esecutata da parte del soggetto pignorante.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla  
----- con trascrizione presso l'Agenzia  
del Territorio di Napoli 2 il 19 marzo 2020 ai nn. 12175/9299.



Il giorno 03 gennaio 2022 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava, poi, inizio alle operazioni peritali in pari data, preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso all'immobile.

Lo scrivente rappresenta che, in data 01/03/2025, riceveva da parte dalla dott.ssa -----, quale Giudice della seguente procedura,

la richiesta integrativa che si riporta:



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
TERZA SEZIONE CIVILE

Il g.e.

A scioglimento della riserva assunta alla udienza del 28.01.2025,

-rilevato che il muro di cinta è un bene condominiale (e ciò prescindendo dalla esistenza di un condominio formalmente costituito),

-rilevato che dalla lettura della relazione dell'esperto estimatore si evince che gli immobili sono stati edificati in assenza di concessione edilizia e che risultano esser state presentate istanze di condono senza alcuna precisazione in ordine all'esito delle medesime;

-ritenuta la necessità che l'esperto ridetermini il valore di stima degli immobili tenendo conto degli oneri da sopportare per la regolarizzazione edilizia degli stessi (ove possibile),

-ritenuta la necessità che l'esperto evidenzi in perizia la sostanziale inaccessibilità delle autorimesse dalla strada pubblica e di tale circostanza tenga conto al fine di determinare il valore di stima (da quantificare tenendo conto non solo dei costi di apertura del varco nel muro di cinta ma anche degli oneri necessari per ottenere l'autorizzazione amministrativa alla realizzazione del varco carrabile),

p.q.m.

dispone che l'esperto estimatore provveda nel senso anzidetto con relazione da depositare entro il 30.07.2025.

Rinvia per le determinazioni in ordine al prosieguo all'udienza del 21.10.2025, ore 10.30.

Si comunichi.

Aversa, 01/03/2025

il G.E.

Da ciò lo scrivente, prontamente, inoltrava, al fine di poter dare riscontro a quanto richiesto dal Magistrato, richiesta all'ente competente ovvero l'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino, inoltrando in data 04/03/2025 la richiesta formulata come a seguire:



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
TERZA SEZIONE CIVILE

Rg 61/2020

All'attenzione dei seguenti uffici:

Ufficio dell'Edilizia Privata all'attenzione del dirigente

Ufficio del Condono & Antabusivismo Edilizio all'attenzione del dirigente

Per le relative competenze di riscontro.

Lo scrivente in qualità di Consulente Tecnico D'Ufficio, come da nomina allegata, secondo art.61 del C.p.C. in qualità di Pubblico Ufficiale nell'esercizio delle sue funzioni, così come riportato da mandato ricevuto e riportando quanto all'interno indicato, per la dovuta conoscenza e solo per riscontro giurisprudenziale, che il mancato riscontro allo scrivente, nei tempi di legge, comporterà segnalazione al Magistrato di competenza che in base ad art.213 C.p.C. ne prenderà relativo provvedimento nei confronti di tale Ufficio Pubblico.

Lo scrivente rappresenta quanto a seguire:

1) Che è in corso azione di esecuzione immobiliare per cespiti presenti nel vostro

Comune con i seguenti dati catastali e posizione:

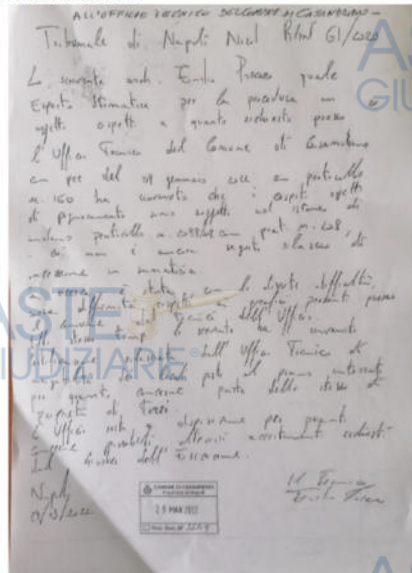
vico Francesco Gozzolino (catastalmente Cozzolino) n.17

- foglio 5-p.lla 1792-sub.21-c/6;
- foglio 5-p.lla 1792-sub.22-c/6;
- foglio 5-p.lla 1792-sub.23-c/6;
- foglio 5-p.lla 1792-sub.24-c/6;
- foglio 5-p.lla 1792-sub.25-c/6;
- foglio 5-p.lla 1792-sub.17-istriscio solare

2) Che lo scrivente verificava, a seguito di accessi sui luoghi, che l'accesso al piano seminterrato, ove sono posti i cespiti con categoria c/6, risultava inaccessibile ed non utilizzabile al passaggio carrabile data la presenza di muro perimetrale



3) Che lo scrivente in data 4 gennaio 2022 inoltra al detto Ufficio richiesta afferente tali immobili e che a seguito di solleciti riusciva ad effettuare accesso agli atti in data 29/03/2022, di cui lo scrivente faceva protocollare tale accesso (numero di protocollo 3649) in cui si riscontrava che:



Che il piano interrato è sottoposto, quindi, alla seguente istanza di condono:

PIANO INTERRATO scala A e B  
Prot.lla n. 2099 - prat. N. 208  
P.S/1 F. 5 part.lla 1792 sub. 14

Risulterebbe che alcun provvedimento di concessione edilizia in sanatoria sia stato rilasciato, così per come risulta dalla documentazione che l'Ufficio ha fatto visionare

arch. ----- n° albo CTU 13524



allo scrivente. Che tutto il fabbricato risulterebbe avere le seguenti istanze di condono istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, in base alla Legge 724/94, per tutto il fabbricato, con istanze aventi protocollo 2099 – 2100 – 2103 – 2104 – 2105 – 2108 – 2109 – 2110 – 2111 – 2112 – 2113 – 2114 – 2115; tutte in base alla Legge 724/94.

4) Che in fase di accesso del 29/03/2022 lo scrivente reperiva inoltre un certificato di inagibilità per quanto concerne :



Quindi il Comune dichiarava inagibile una parte del locale seminterrato adiacente ai cespiti oggetto di procedura di pignoramento immobiliare.

5) Che lo scrivente riceveva dal Magistrato quanto a seguire:



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
TERZA SEZIONE CIVILE

Rg 61/2020

Il g.e.

A scioglimento della riserva assunta alla udienza del 28.01.2025,  
-elevato che il mixto di cinta è un bene condominiale (e ciò prescindendo dalla esistenza di un condonatio formalmente contratto);  
-elevato che dalla lettura della relazione dell'esperto estimatore si evince che gli immobili sono stati edificati in assenza di concessione edilizia e che risultano essere state presentate istanze di condono senza alcuna concessione in ordine all'esito delle medesime;  
-ritenuta la necessità che l'esperto determini il valore di stima degli immobili tenendo conto degli oneri da sopportare per la regolizzazione edilizia degli stessi (ove possibile);  
-ritenuta la necessità che l'esperto evidenzi in prima la sostanziale inaccessibilità delle autorimette dalla strada pubblica e di tale circostanza tenga conto al fine di determinare il valore di stima (da quantificare tenendo conto non solo dei costi di apertura del varco nel mixto di cinta ma anche degli oneri necessari per ottenere l'autorizzazione amministrativa alla realizzazione del varco escavabile);

p-q-0.

dispone che l'esperto estimatore provveda nel senso anzidetto con relazione da depositare entro il 30.07.2025.

Ritorna per le determinazioni in ordine al proseguo all'udienza del 21.10.2025, ore 10.30.

Si conchi.

Aversa, 01/03/2025

il G.E.

Dr.ssa Monica Marrazzo

Da ciò, per come sopra indicato, lo scrivente

RICHIEDE

A questo Ufficio con rilascio delle dovute attestazioni:

1) Di esaminare le pratiche di condono e dare riscontro se le stesse possano essere oggetto di rilascio di concessione edilizia in sanatoria o meno. Da analizzarsi le pratiche di condono afferenti ai cespiti;

- foglio 5-p.lla 1792-sub 21-c/6;
- foglio 5-p.lla 1792-sub 22-c/6;
- foglio 5-p.lla 1792-sub 23-c/6;
- foglio 5-p.lla 1792-sub 24-c/6;
- foglio 5-p.lla 1792-sub 25-c/6;
- foglio 5-p.lla 1792-sub 17-istriscio solare

Laddove non sia possibile rilasciare atto amministrativo per la regolizzazione che siano date le motivazioni e le azioni a farsi a seguito di tali attestazioni.





2) Essendo presente dichiarazione di inagibilità rilasciata da tale Ufficio Tecnico per cespiti prossimo a quelli oggetto di procedura (ovvero il subalterno 15, così indicato nella attestazione dell'Ufficio Tecnico stesso del 26/01/2021) di verificare se da rilasciare ufficiale attestazione afferente dichiarazione di inagibilità, a seguito di verifiche da parte dell'Ufficio, anche dei cespiti:

[foglio 5-p.lla 1792-sub 21-c/6;](#)

[foglio 5-p.lla 1792-sub 22-c/6;](#)

[foglio 5-p.lla 1792-sub 23-c/6;](#)

[foglio 5-p.lla 1792-sub 24-c/6;](#)

[foglio 5-p.lla 1792-sub 25-c/6;](#)

Che si rappresenta essere tutti posti al piano seminterrato, con presenza di muro perimetrale, di cui non si ha conoscenza da chi edificato, che non consente accesso carrabile al seminterrato stesso. Si rappresenta che già nella richiesta del 04/01/2022 Laddove ciò non fosse di darne attestazione.

3) Laddove il muro perimetrale possa essere demolito che siano indicate le modalità amministrative per poter effettuare tale azione e relativi costi.

4) Che l'ufficio effettui nuove verifiche sugli atti amministrativi relativi a tali cespiti, per come già richiesto con istanza del 04/01/2022 a cui non si è dato effettivo riscontro ed indichi quali ed esclusivi documenti sono presenti per quanto concerne tali immobili, rappresentando, quindi, che sia data attestazione di verifica, in caso positivo o negativo, di presenza di licenze edilizie/permessi di costruire/concessioni edilizie/DIA/SCIA/CIL/ pratiche di istanze di condono/ pratiche di diversa distribuzione e frazionamento/ attestazioni di demolizione/acquisizione al patrimonio/attestazioni di agibilità/inagibilità.

Si allega a tale richiesta:

- Istanza già presentata
- Protocollo dell'accesso effettuato
- Documentazione reperita presso l'ufficio
- Attestazione di inagibilità
- Documentazione fotografica
- Ordinanza del Magistrato

A seguito di tale istanza, di plurimi solleciti, di accesso all'Ufficio, di richiesta di provvedimento ex art 213 c.p.c., lo scrivente riceveva in data 26/06/2025, e sino all'attualità di deposito della presente integrazione, esclusivamente, da parte dei preposti Uffici Tecnici, ovvero dal dirigente dello stesso, (nonostante solleciti successivi), la seguente comunicazione:



### COMUNE DI CASANDRINO

Città Metropolitana di Napoli

AREA TECNICA

za Umberto I n. 4 – 80025 Casandrino (NA) tel.: 081 8304561

[www.comune.casandrino.na.it](http://www.comune.casandrino.na.it) – e-mail: [utc\\_casandrino@libero.it](mailto:utc_casandrino@libero.it)

PEC: [areatecnica@pec.comunecasandrino.it](mailto:areatecnica@pec.comunecasandrino.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio  
PEC:

arch. ----- n° albo CTU 13524

7

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**OGGETTO:** RISCONTRO NOTA PROT. N. 10469 DEL 07/04/2025 E NOTA PROT. N.12471 DEL 13/05/2025.

In riferimento all'azione di esecuzione immobiliare per i cespiti presenti nel Comune di Casandrino alla Via Francesco Gozzolino n.17 identificati catastalmente al Fogl. E, Part.IIa 1792, Sub. 21, 22, 23, 24, 25 e 17 (lastrico solare), si riscontra, per quanto di propria competenza, alla VS richiesta registrata al prot. generale n°10469 del 07/04/2025 e successiva nota con prot. n°12471 del 13/05/2025.

Ad oggi, per le difficoltà riferite alla carenza di personale dell'Ufficio Tecnico, non è stata avviata l'istruttoria delle pratiche di Condonò riferite ai cespiti di cui sopra, pertanto non è possibile ancora accertare se le stesse siano rilasciabili o meno per regolarizzare gli immobili.

In riferimento alla dichiarazione di inagibilità n°04/2021 rilasciata per l'immobile identificato catastalmente al Fogl. 5, Part.IIa 1792, Sub. 15 prossimo a quelli oggetto di procedura, si precisa che nella stessa le cause di inagibilità non sono espresse e pertanto possono essere deducibili solo alla impossibilità di utilizzazione dell'immobile.

Da giurisprudenza consolidata un immobile risulta essere inagibile quando non è consentito fruire dello stesso nemmeno per uso diverso rispetto a quello a cui risultava originariamente destinato. Nel caso specifico l'inagibilità, per i cespiti oggetto di procedura, oltre alla condizione di non fruibilità per la presenza del muro perimetrale che ostruisce l'accesso degli stessi, risulta deducibile dalla condizione di non regolarità urbanistica in quanto gli stessi sono oggetto di pratiche di Condonò non ancora definite.

Dato atto dell'importanza di avviare l'istruttoria delle pratiche di Condonò degli immobili oggetto di procedura, considerato le diverse difficoltà dell'Ufficio Tecnico sopra menzionate, si rinvia in tempi ristretti alle dovute verifiche da parte di questo ufficio sugli atti amministrativi.

Casandrino, li 26/06/2025

Il Responsabile dell'Area Tecnica

26.06.2025  
11:32:50  
UTC

Lo scrivente tanto segnala e riporta, rappresentando, nuovamente, che l'ente preposto a riscontrare le plurime richieste formulate, deve necessariamente fornire riscontro a quanto richiesto, essendo unico responsabile del rilascio dei necessari atti e pareri amministrativi. Ciò perchè, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica. Lo scrivente, quindi, per quanto concerne l'aggiornamento dell'elaborato peritale, allo stato degli atti potendo

arch. ----- n° albo CTU 13524

8



esclusivamente formulare ipotesi da sottoporre all'esame del Magistrato, sulla base di tutto quanto allo stato acquisito.



### RISPOSTE AI QUESITI



## **2.ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE EX ART.567 CPC**



In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore procedente optava per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 61/2020.



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



Dalla certificazione notarile sostitutiva si evince che il diritto di proprietà all'esecutata proviene da:



- atto di compravendita rogato per notaio ----- in data 07/07/2002 e trascritto il successivo giorno 24/07/2003, in cui l'esecutata acquisisce la proprietà del sub.17 (lastrico solare) e del subalterno 16, da cui derivano i subalterni da 21 a 25 oggetto del presente pignoramento, ciò verificato dallo scrivente dalle visure catastali reperite.



\* All'esecutata, \_\_\_\_\_, gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti in regime di separazione di beni per la quota di 1/1 per atto di compravendita del 07/07/2003 notaio \_\_\_\_\_ di Santa Maria Capua Vetere rep 68204 trascritto il 24/07/2003 ai n. 31364/2203 da potere di \_\_\_\_\_ & C. Sede CASANDRINO (NA) Codice fiscale \_\_\_\_\_





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



Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore precedente non era presente né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico degli immobili, né planimetrie catastali, le quali sono state acquisite in via telematica tramite il servizio "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, come da allegati alla presente.



Si riporta che la visura storica dell'immobile riporta gli stessi dati catastali, attuali e storici, degli immobili pignorati presenti nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente.



Deve ancora evidenziarsi che il creditore precedente ha depositato certificato di stato civile dell'esecutata, la quale risulta sposata in regime di separazione dei beni.



Quanto alla verifica tecnica degli immobili in oggetto lo scrivente, in data 01/07/2022, tanto avendo concordato con il custode giudiziario, si recava presso i cespiti per rilevarne la consistenza, la conformità con i dati catastali e per l'effettuazione del rilievo planivolumetrico e fotografico, riuscendo ad eseguire accesso, ciò non possibile sino a tale data poiché, come già segnalato in fascicolo e depositato con relazione attenzionate al Magistrato, l'accesso ai subalterni dal 21 al 25 non era possibile, data la





presenza di muro perimetrale di chiusura. E' stato possibile eseguire l'accesso solo a seguito di rimozione di chiusura di un piccolo vano di passaggio, con realizzazione di relativo cancello di ferro, concedendo l'accesso, attualmente solo ai fini di effettuazione dei rilievi metrici (così come derivante dall'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa ----- del 20/03/2022 presente nel fascicolo telematico).



Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.

**QUESITO N.1: identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento**

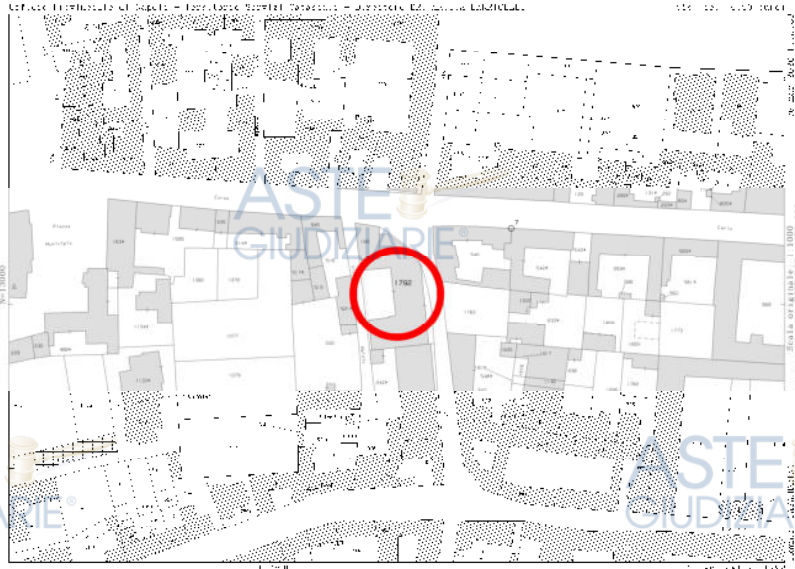


Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e da quella acquisita dallo scrivente, gli immobili oggetto di pignoramento si identificano in un diritto di piena proprietà dell'esecutata, in piena corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento.



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



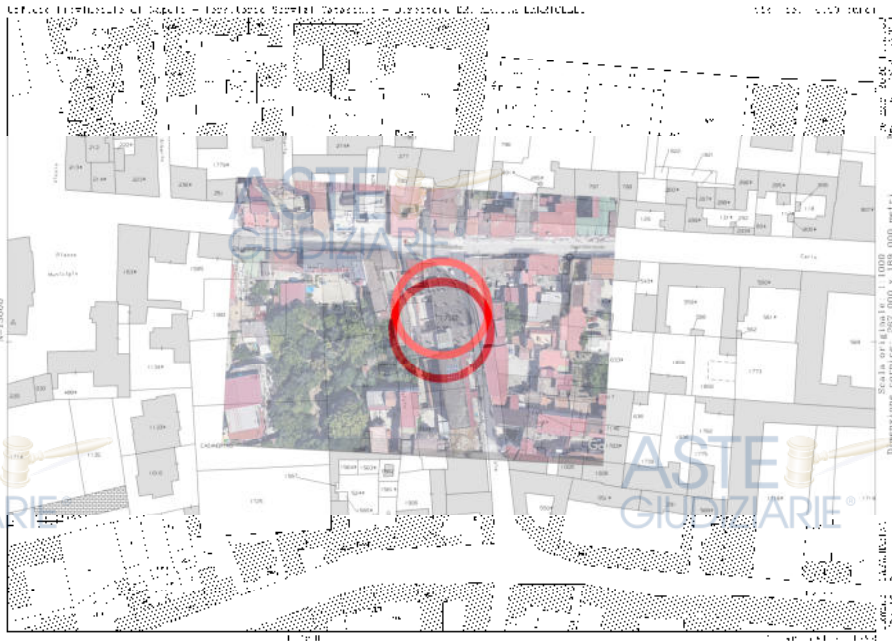


Identificazione fabbricato da vax



Identificazione tramite foto satellitare





Sovrapposizione delle due carte



Visione assonometrica dello stabile



Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possano considerare i cespiti quali lotti separati aventi la seguente

arch. ----- n° albo CTU 13524

13





suddivisione, ciò anche in virtù di quanto ricevuto quali aggiornamenti dagli enti preposti, alla data del 26/06/2025, che non consentono una diversa suddivisione. Ne deriva:

**Lotto 1:**

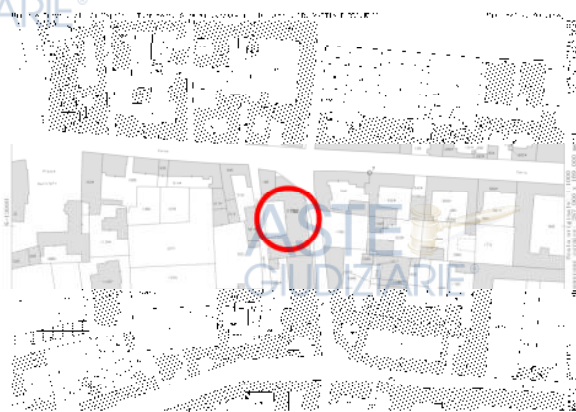
- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 21, categoria c/6. Confina a nord con rampa d'accesso all'area interrata, a sud con altra proprietà, ad est con sub.22 ed ad ovest vico Francesco Gozzolino.
- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 22, categoria c/6. Confina a nord con area interna all'area di rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con sub.23 ed ad ovest sub.21.
- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 23, categoria c/6. Confina a nord con area interna all'area di rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con sub.24 ed ad ovest sub.22.
- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 24, categoria c/6. Confina a nord con area interna all'area di rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest sub.23.
- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 25, categoria c/6. Confina a nord sub.15, a sud con area interna di rimessa, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest con area interna di rimessa.



- **Lotto 2:** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 17, lastrico solare. Confina a nord con corso Carlo Alberto, a sud con prosecuzione di lastrico solare, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest con vico Francesco Gozzolino.



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



Vax (all.12)



**QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto**

I cespiti sono ubicati nella città di Casandrino, provincia di Napoli, al civico 17 di vico Francesco Gozzolino (catastralmente Cozzolino).



Posti al piano terra ed al livello di chiusura fabbricato, in edificio con sistema edilizio “a blocco” di collegamento dei piani superiori, avente accesso da vico Francesco Gozzolino.



I cespiti, con dati catastali **Comune di Casandrino, foglio 5, particella 1792, sub.21-sub.22-sub.23-sub.24-sub.25**, categoria c/6





ed il sub.17, lastrico solare, aventi mappale terreno foglio 5 –  
particella 1792; sono ubicati tra il piano interrato ed il lastrico solare,  
di una unità edilizia di recente espansione costituita da un livello  
fuori terra, di tipologia di edificio a “blocco”.

I cespiti, riportati in lotti, confinano come a seguire:

**Lotto 1:**



- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 21,  
categoria c/6. Confina a nord con rampa d’accesso all’area  
interrata, a sud con altra proprietà, ad est con sub.22 ed ad  
ovest vico Francesco Gozzolino.

- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 22,  
categoria c/6. Confina a nord con area interna all’area di  
rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con sub.23 ed ad  
ovest sub.21.



- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 23,  
categoria c/6. Confina a nord con area interna all’area di  
rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con sub.24 ed ad  
ovest sub.22.

- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 24,  
categoria c/6. Confina a nord con area interna all’area di  
rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con via Francesco  
De Angelis ed ad ovest sub.23.



- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 25,  
categoria c/6. Confina a nord sub.15, a sud con area interna



di rimessa, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest con area interna di rimessa.

**Lotto 2:**

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 17, lastrico solare. Confina a nord con corso Carlo Alberto, a sud con prosecuzione di lastrico solare, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest con vico Francesco Gozzolino.

L'ingresso è da vico Francesco Gozzolino (per come già specificato esclusivamente dal vano di passaggio ottenuto ai fini di accesso ai luoghi) per poi raggiungere i vari cespiti.

All'attualità l'ingresso all'area autorimessa risulta essere murato ed è stato necessario realizzare un accesso da piccolo vano murato (con mattoni di risulta, con probabilità che il vano in passato fosse aperto), con realizzazione di cancello di ferro, consentendo così il **solo accesso pedonale** ai fini delle attività di rilievo (tanto a seguito di istanza portata all'attenzione del Magistrato dott.ssa ----- in data 08/03/2022, la quale, a seguito di opzioni proposte dallo scrivente, emetteva ordinanza in data 20/03/2022, presente in fascicolo telematico in data 21/03/2022, con prescrizione di procedere in tal modo, ovvero consentire l'accesso al fine delle operazioni peritali).

Si riporta il relativo rilievo fotografico e analisi dei lotti con aggiornamento delle foto alla data del 09/09/2025 e con ulteriore verifica metrica, a seguito di nuovo accesso sui luoghi (con apertura delle saracinesche bloccate), nei quali si è constatato anche che

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

l'area di discesa per giungere ai cespiti oggetto di pignoramento (area non facente parte del pignoramento stesso) è stata completamente invasa da rifiuti che hanno bloccato il passaggio alla fine della rampa murata. Tali sversamenti di rifiuti non consentono una adeguata possibilità di accedere all'area seminterrata in cui sono presenti i cespiti dal sub.21 al sub.25.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tanto si segnala all'attenzione della S.V.III.ma.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ingresso da via Francesco Gozzolino con presenza muro che non consente l'accesso carrabile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Visione lato interno rampa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Porta di ferro realizzata per accesso esclusivamente pedonale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Porta di ferro realizzata per accesso

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Porta di ferro per accedere all'area interrata

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Rampa d'accesso all'area interrata (situazione all'anno 2022)



Rampa d'accesso all'area interrata (situazione al 09/09/2025)



Interno area seminterrata (controcampo rampa al 09/09/2025)

**Lotto 1 (composto dai sub 21-22-23-24-25):**

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 21,  
categoria c/6.

**Ambiente 1** di 78 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso  
solaio 2,55 m. L'accesso all'ambiente è da area di manovra interna  
al garage che conduce alle varie aree destinate a box auto.

L'ambiente si pessimo stato conservativo. Vi è presenza di  
areazione naturale (all'interno dell'ambiente vi è presenza di  
carcassa di automobile munita anche di targa, di cui lo scrivente per  
quanto concerne il suo ruolo può solo segnalarlo per la dovuta  
conoscenza, riportando che tanto è stato indicato anche all'interno  
del verbale redatto dal custode giudiziario in data 09/09/2025).



Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



Sub.21



Sub.21





Sub.21 (foto al 09/09/2025)



Rilievo metrico

arch. ----- n° albo CTU 13524

24



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 22,  
categoria c/6.

**Ambiente 1** di 26 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso  
soffitto 2,55 m. L'accesso all'ambiente è da area di manovra interna  
al garage che conduce alle varie aree destinate a box auto.

L'ambiente si pessimo stato conservativo. Non vi è presenza di  
areazione naturale.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui  
acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro,  
come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari  
motori di ricerca, tale costo variando da professionista a  
professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



Sub.22

ASTE  
GIUDIZIARIE®

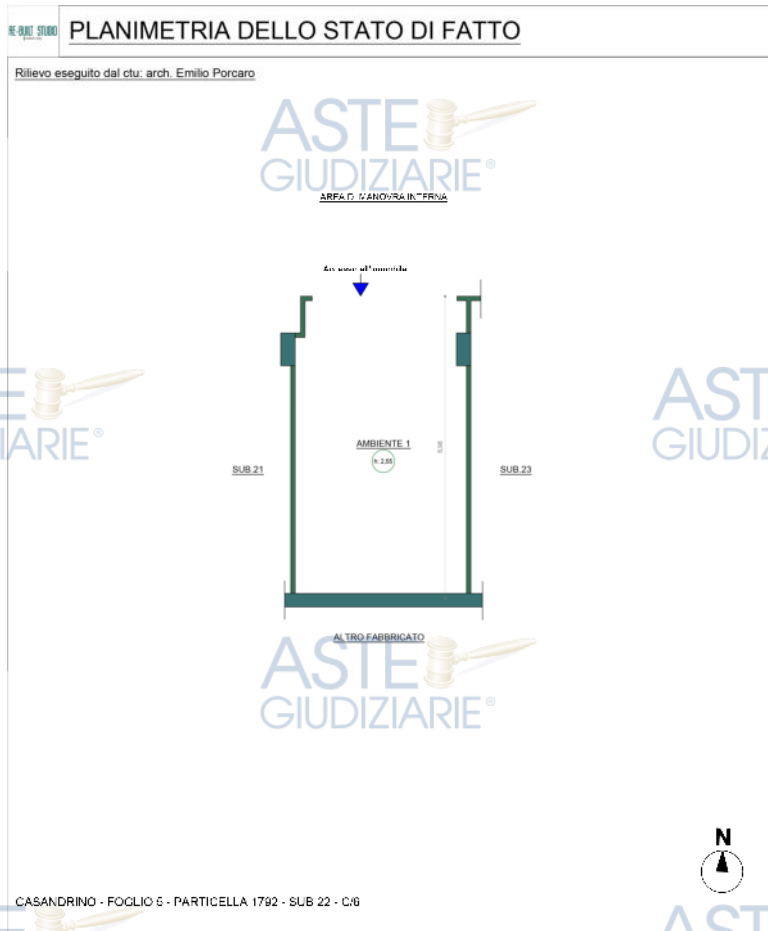
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Sub.22



Rilievo metrico





Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 23, categoria c/6.



**Ambiente 1** di 36 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,55 m. L'accesso all'ambiente è da area di manovra interna al garage che conduce alle varie aree destinate a box auto.



L'ambiente si pessimo stato conservativo. Non vi è presenza di areazione naturale.



Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



Sub 23



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



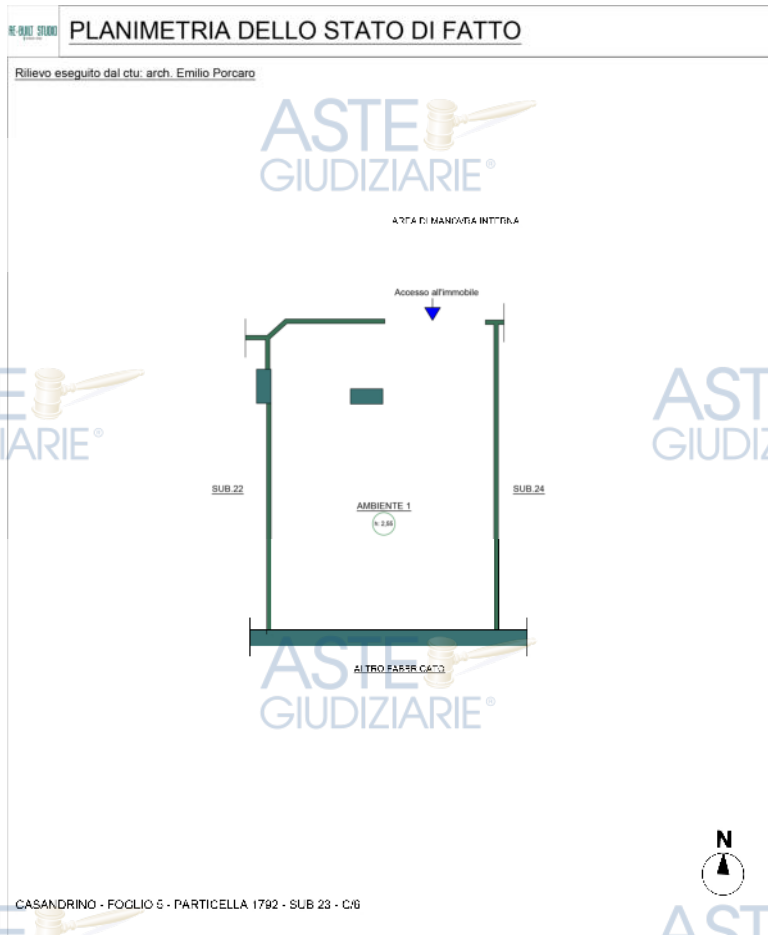
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sub 23



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Rilievo metrico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 24, categoria c/6.

**Ambiente 1** di 31 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,55 m. L'accesso all'ambiente è da area di manovra interna al garage che conduce alle varie aree destinate a box auto.

L'ambiente si pessimo stato conservativo. Non vi è presenza di areazione naturale.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



Sub.24



Sub.24



Rilievo metrico

arch. ----- n° albo CTU 13524



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 25,  
categoria c/6.

**Ambiente 1** di 39 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso  
solaio 2,55 m. L'accesso all'ambiente è da area di manovra interna  
al garage che conduce alle varie aree destinate a box auto.

L'ambiente si pessimo stato conservativo con presenza all'interno di  
alcuni sacchi neri che, da un esame visivo e privo di apertura degli  
stessi, risulterebbe materiale di scarico e risulta. Non vi è presenza  
di areazione naturale.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui  
acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro,  
come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari  
motori di ricerca, tale costo variando da professionista a  
professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



*Sub.25*



Sub.25



Rilievo metrico



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Lotto 2:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 17, lastrico solare.

Ambiente 1 di 134 mq.

L'accesso all'ambiente è da vano scala A interno al fabbricato oggetto di procedura. Tale accesso è però murato, per cui si è potuto accedere all'area oggetto di pignoramento tramite il corpo scala B (tanto ai fini esclusivi di rilievo dell'area), passando dall'altro torrino scala.

L'ambiente si trova pessimo stato conservativo.

Tanto si evidenzia per quanto necessario.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Vano scala B

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Vano scala B*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Lastrico sub.17*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si riporta anche il rilievo fotografico della scala A da cui si può vedere che il rampante di arrivo al torrino murato è privo di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



balaustra protettiva, con conseguente rischio per la sicurezza, e che

l'uscita è completamente murata:





Rilievo metrico

**QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato**

Si precisa di aver acquisito, presso l’Agenzia delle Entrate, servizio Sister, le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub.21-sub.22-sub.23-sub.24-sub.25, categoria c/6 ed il sub.17, lastrico solare, aventi mappale terreno foglio 5 – particella 1792.

Lo scrivente riporta, inoltre, che in fascicolo non erano presenti le visure storiche del cespite che sono state di conseguenza reperite.

Dalle visure storiche degli immobili, per i subalterni da 21 a 25 del lotto 1 si segnala quanto a seguire:



Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/01/2022

**Dati identificativi:** Comune di CASANDRINO (B925) (NA)  
Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 21

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)  
Foglio 5 Particella 166  
Foglio 5 Particella 1792

**Classamento:**

Rendita: Euro 133,45  
Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 76 m<sup>2</sup>  
Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 21

**Indirizzo:** VIA FRANCESCO COZZOLINO n. 17 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: 86 m<sup>2</sup>



> **Dati di classamento**

dal 04/06/1996 al 04/03/1999

**Immobile predecessore**

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)  
Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 14  
Categoria F/3<sup>b</sup>, Consistenza m<sup>2</sup>  
Partita: 3718

COSTITUZIONE del 04/06/1996 in atti dal 12/07/1996  
IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 9974.1/1996)



dal 04/03/1999 al 23/07/2004

**Immobile predecessore**

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)  
Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 16  
Rendita: Euro 414,87

Rendita: Lire 803.300

Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 277 m<sup>2</sup>  
Partita: 1002949

VARIAZIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999  
DIVISIONE DA CORSO DI COSTRUZIONE ULTIMAZIONE  
DI LAVORO (n. 4775.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.  
701/94)



dal 23/07/2004 al 26/08/2004

**Immobile attuale**

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)  
Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 21  
Rendita: Euro 113,83  
Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 76 m<sup>2</sup>

DIVISIONE del 23/07/2004 Pratica n. NA0416247 in  
atti dal 23/07/2004 DIVISIONE (n. 20452.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

dal 26/08/2004

**Immobile attuale**

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)  
Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 21  
Rendita: Euro 133,45  
Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 76 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2004  
Pratica n. NA0475951 in atti dal 26/08/2004  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22175.1/2004)  
Notifica in corso con protocollo n. NA0485437/2004 del  
31/08/2004

Annotazioni: classamento e/o rendita rettificati con  
procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)





> Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di CASANDRINO (B925)(NA) Foglio 5 Particella 1792 Sub. 14

- > 1. Sede in NAPOLI (NA)  
dal 04/06/1996 al 08/07/1996  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)
- > 1. (C. ....)  
Sede in NAPOLI (NA)
- 1. COSTITUZIONE del 04/06/1996 in atti dal 12/07/1996 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 9974.1/1996)
- 2. Atto del 08/07/1996 Pubblico ufficiale  
Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 22290 - COMPRAVENDITA Voltura n. 33729.1/1996 in atti dal 18/02/1997



dal 08/07/1996 al 04/03/1999  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di CASANDRINO (B925)(NA) Foglio 5 Particella 1792 Sub. 16

- > 1. [redacted]  
Sede in NAPOLI (NA)  
dal 04/03/1999 al 07/07/2003  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)
- > 1. [redacted]  
nata a NAPOLI (NA) il 03/10/1977  
dal 07/07/2003 al 23/07/2004  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)
- 3. VARIAZIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999 DIVISIONE DA CORSO DI COSTRUZIONE ULTIMAZIONE DI LAVORO (n. 4775.1/1999)
- 4. Atto del 07/07/2003 Pubblico ufficiale  
Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 68204 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22503.1/2003 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 28/07/2003



**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di CASANDRINO (B925)(NA) Foglio 5 Particella 1792 Sub. 21

- > 1. [redacted]  
nata a NAPOLI (NA) il 03/10/1977  
dal 23/07/2004  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)
  - 5. Atto del 07/07/2003 Pubblico ufficiale  
Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 68204 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22503.1/2003 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 28/07/2003
- Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale  
CASANDRINO (B925) (NA)  
Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 16



**Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/01/2022**

**Dati identificativi:** Comune di CASANDRINO (B925) (NA)  
Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 22

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di CASANDRINO (B925) (NA)  
Foglio 5 Particella 166  
Foglio 5 Particella 1792

**Classamento:**

Rendita: Euro 45,65  
Categoria C/6<sup>bi</sup>, Classe 3, Consistenza 26 m<sup>2</sup>  
Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 22

**Indirizzo:** VIA FRANCESCO COZZOLINO n. 17 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: 29 m<sup>2</sup>





> **Dati di classamento**

☞ dal 04/06/1996 al 04/03/1999

**Immobile predecessore**

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)

Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 14

Categoria F/3<sup>b</sup>), Consistenza m<sup>2</sup>

Partita: 3718

COSTITUZIONE del 04/06/1996 in atti dal 12/07/1996  
IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 9974.1/1996)



☞ dal 04/03/1999 al 23/07/2004

**Immobile predecessore**

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)

Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 16

Rendita: Euro 414,87

Rendita: Lire 803.300

Categoria C/6<sup>a</sup>), Classe 2, Consistenza 277 m<sup>2</sup>

Partita: 1002949

VARIAZIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999  
DIVISIONE DA CORSO DI COSTRUZIONE ULTIMAZIONE  
DI LAVORO (n. 4775.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.  
701/94)



☞ dal 23/07/2004 al 26/08/2004

**Immobile attuale**

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)

Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 22

Rendita: Euro 38,94

Categoria C/6<sup>a</sup>), Classe 2, Consistenza 26 m<sup>2</sup>

DIVISIONE del 23/07/2004 Pratica n. NA0416247 in  
atti dal 23/07/2004 DIVISIONE (n. 20452.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

☞ dal 26/08/2004

**Immobile attuale**

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)

Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 22

Rendita: Euro 45,65

Categoria C/6<sup>a</sup>), Classe 3, Consistenza 26 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2004  
Pratica n. NA0475951 in atti dal 26/08/2004  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22175.1/2004)  
Notifica in corso con protocollo n. NA0485437/2004 del  
31/08/2004

Annotazioni: classamento e/o rendita rettificati con  
procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)



> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di CASANDRINO (B925) (NA) Foglio 5 Particella 1792  
Sub. 14

> 1.

☞ dal 04/06/1996 al 08/07/1996

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

> 1.

Sede in NAPOLI (NA)

1. COSTITUZIONE del 04/06/1996 in atti dal  
12/07/1996 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n.  
9974.1/1996)

2. Atto del 08/07/1996 Pubblico ufficiale  
Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 22290 -  
COMPRAVENDITA Voltura n. 33729.1/1996 in atti dal  
18/02/1997





dal 08/07/1996 al 04/03/1999  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di CASANDRINO (B925)(NA) Foglio 5 Particella 1792 Sub. 16

> 1. [REDACTED]  
Sede in NAPOLI (NA)

3. VARIAZIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999 DIVISIONE DA CORSO DI COSTRUZIONE ULTIMAZIONE DI LAVORO (n. 4775.1/1999)

dal 04/03/1999 al 07/07/2003  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

> 1. [REDACTED]  
nata a NAPOLI (NA) il 03/10/1977

4. Atto del 07/07/2003 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 68204 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22503.1/2003 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 28/07/2003

dal 07/07/2003 al 23/07/2004  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di CASANDRINO (B925)(NA) Foglio 5 Particella 1792 Sub. 22

> 1. [REDACTED]  
nata a NAPOLI (NA) il 03/10/1977

5. Atto del 07/07/2003 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 68204 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22503.1/2003 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 28/07/2003

dal 23/07/2004  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale  
CASANDRINO (B925) (NA)  
Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 16



**Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/01/2022**  
**Dati identificativi:** Comune di CASANDRINO (B925) (NA)  
Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 23



**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di CASANDRINO (B925) (NA)  
Foglio 5 Particella 166  
Foglio 5 Particella 1792



**Classamento:**  
Rendita: Euro 61,46  
Categoria C(6<sup>a</sup>), Classe 3, Consistenza 35 m<sup>2</sup>  
Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 23  
**Indirizzo:** VIA FRANCESCO COZZOLINO n. 17 Piano S1  
**Dati di superficie:** Totale: 39 m<sup>2</sup>



> **Dati di classamento**

dal 04/06/1996 al 04/03/1999  
Immobile predecessore  
Comune di CASANDRINO (B925) (NA)  
Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 14  
Categoria F(3<sup>b</sup>), Consistenza m<sup>2</sup>  
Partita: 3718

COSTITUZIONE del 04/06/1996 in atti dal 12/07/1996 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 9974.1/1996)





dal 04/03/1999 al 23/07/2004

**Immobile predecessore**  
 Comune di CASANDRINO (B925) (NA)  
 Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 16  
 Rendita: Euro 414,87  
 Rendita: Lire 803.300  
 Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 277 m<sup>2</sup>  
 Partita: 1002949



VARIAZIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999  
 DIVISIONE DA CORSO DI COSTRUZIONE ULTIMAZIONE  
 DI LAVORO (n. 4775.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

dal 23/07/2004 al 26/08/2004

**Immobile attuale**  
 Comune di CASANDRINO (B925) (NA)  
 Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 23  
 Rendita: Euro 52,42  
 Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 35 m<sup>2</sup>

DIVISIONE del 23/07/2004 Pratica n. NA0416247 in  
 atti dal 23/07/2004 DIVISIONE (n. 20452.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 26/08/2004

**Immobile attuale**  
 Comune di CASANDRINO (B925) (NA)  
 Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 23  
 Rendita: Euro 61,46  
 Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 35 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2004  
 Pratica n. NA0475951 in atti dal 26/08/2004  
 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22175.1/2004)  
 Notifica in corso con protocollo n. NA0485437/2004 del  
 31/08/2004

Annotazioni: classamento e/o rendita rettificati con  
 procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CASANDRINO (B925)(NA) Foglio 5 Particella 1792 Sub. 14**

- > 1. [redacted] 1. COSTITUZIONE del 04/06/1996 in atti dal 12/07/1996 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 9974.1/1996)
- dal 04/06/1996 al 08/07/1996  
 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)
- > 1. [redacted] 2. Atto del 08/07/1996 Pubblico ufficiale: [redacted]  
 Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 22290 -  
 COMPRAVENDITA Voltura n. 33729.1/1996 in atti dal 18/02/1997

dal 08/07/1996 al 04/03/1999  
 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CASANDRINO (B925)(NA) Foglio 5 Particella 1792 Sub. 16**

- > [redacted] 3. VARIAZIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999  
 DIVISIONE DA CORSO DI COSTRUZIONE ULTIMAZIONE  
 DI LAVORO (n. 4775.1/1999)
- Sede in NAPOLI (NA)
- dal 04/03/1999 al 07/07/2003  
 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)
- > [redacted] 4. Atto del 07/07/2003 Pubblico ufficiale: [redacted]  
 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE  
 (CE) Repertorio n. 68204 - COMPRAVENDITA Nota  
 presentata con Modello Unico n. 22503.1/2003 Reparto  
 PI di NAPOLI 2 in atti dal 28/07/2003
- nata a NAPOLI (NA) il 03/10/1977
- dal 07/07/2003 al 23/07/2004  
 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di  
 separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASANDRINO (B925)(NA) Foglio 5 Particella 1792 Sub. 23**

- > 1. [redacted] 5. Atto del 07/07/2003 Pubblico ufficiale: [redacted]  
 Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE  
 (CE) Repertorio n. 68204 - COMPRAVENDITA Nota  
 presentata con Modello Unico n. 22503.1/2003 Reparto  
 PI di NAPOLI 2 in atti dal 28/07/2003
- nata a NAPOLI (NA) il 03/10/1977
- dal 23/07/2004  
 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di  
 separazione dei beni (deriva dall'atto 5)
- Nel documento sono indicati gli identificativi  
 catastali dell'immobile originario dell'attuale  
 CASANDRINO (B925) (NA)  
 Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 16



**Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/01/2022**

**Dati identificativi:** Comune di CASANDRINO (B925) (NA)

Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 24

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)

Foglio 5 Particella 166

Foglio 5 Particella 1792

**Classamento:**

Rendita: Euro 54,43

Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 31 m<sup>2</sup>

Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 24

**Indirizzo:** VIA FRANCESCO COZZOLINO n. 17 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: 36 m<sup>2</sup>



**> Dati di classamento**

dal 04/06/1996 al 04/03/1999

**Immobile predecessore**

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)

Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 14

Categoria F/3<sup>b</sup>, Consistenza m<sup>2</sup>

Partita: 3718

dal 04/03/1999 al 23/07/2004

**Immobile predecessore**

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)

Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 16

Rendita: Euro 414,87

Rendita: Lire 803.300

Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 277 m<sup>2</sup>

Partita: 1002949

dal 23/07/2004 al 26/08/2004

**Immobile attuale**

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)

Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 24

Rendita: Euro 46,43

Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 31 m<sup>2</sup>

dal 26/08/2004

**Immobile attuale**

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)

Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 24

Rendita: Euro 54,43

Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 31 m<sup>2</sup>



COSTITUZIONE del 04/06/1996 in atti dal 12/07/1996  
IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 9974.1/1996)



VARIAZIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999  
DIVISIONE DA CORSO DI COSTRUZIONE ULTIMAZIONE  
DI LAVORO (n. 4775.1/1999)

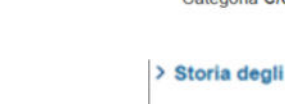
Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.  
701/94)

DIVISIONE del 23/07/2004 Pratica n. NA0416247 in  
atti dal 23/07/2004 DIVISIONE (n. 20452.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2004  
Pratica n. NA0475951 in atti dal 26/08/2004  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22175.1/2004)  
Notifica in corso con protocollo n. NA0485437/2004 del  
31/08/2004

Annotazioni: classamento e/o rendita rettificati con  
procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)



**> Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di CASANDRINO (B925)(NA) Foglio 5 Particella 1792 Sub. 14

> 1. [redacted]

dal 04/06/1996 al 08/07/1996

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

> 1. [redacted]

Sede in NAPOLI (NA)

1. COSTITUZIONE del 04/06/1996 in atti dal  
12/07/1996 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n.  
9974.1/1996)

2. Atto del 08/07/1996 Pubblico ufficiale: [redacted]  
Sede SUCCIVO (CE) - Repertorio n. 22290 -  
COMPRAVENDITA Voltura n. 33729.1/1996 in atti dal  
18/02/1997





☐ dal 08/07/1996 al 04/03/1999  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di CASANDRINO (B925)(NA) Foglio 5 Particella 1792 Sub. 16

> [redacted]  
Sede in NAPOLI (NA)

3. VARIAZIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999  
DIVISIONE DA CORSO DI COSTRUZIONE ULTIMAZIONE  
DI LAVORO (n. 4775.1/1999)

☐ dal 04/03/1999 al 07/07/2003  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

> [redacted]  
nata a NAPOLI (NA) il 03/10/1977  
☐ dal 07/07/2003 al 23/07/2004  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 07/07/2003 Pubblico ufficiale  
Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE  
(CE) Repertorio n. 68204 - COMPRAVENDITA Nota  
presentata con Modello Unico n. 22503.1/2003 Reparto  
PI di NAPOLI 2 in atti dal 28/07/2003

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di CASANDRINO (B925)(NA) Foglio 5 Particella 1792 Sub. 24

> [redacted]  
nata a NAPOLI (NA) il 03/10/1977  
☐ dal 23/07/2004  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 07/07/2003 Pubblico ufficiale  
Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE  
(CE) Repertorio n. 68204 - COMPRAVENDITA Nota  
presentata con Modello Unico n. 22503.1/2003 Reparto  
PI di NAPOLI 2 in atti dal 28/07/2003

Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale  
CASANDRINO (B925) (NA)  
Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 16



**Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/01/2022**

**Dati identificativi:** Comune di CASANDRINO (B925) (NA)

Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 25

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)

Foglio 5 Particella 166

Foglio 5 Particella 1792

**Classamento:**

Rendita: Euro 75,51

Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 43 m<sup>2</sup>

Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 25

**Indirizzo:** VIA FRANCESCO COZZOLINO n. 17 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: 50 m<sup>2</sup>



> **Dati di classamento**

☐ dal 04/06/1996 al 04/03/1999

**Immobile predecessore**

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)

Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 14

Categoria F/3<sup>b</sup>, Consistenza m<sup>2</sup>

Partita: 3718

COSTITUZIONE del 04/06/1996 in atti dal 12/07/1996  
IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 9974.1/1996)





dal 04/03/1999 al 23/07/2004

Immobile predecessore

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)

Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 16

Rendita: Euro 414,87

Rendita: Lire 803.300

Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 277 m<sup>2</sup>

Partita: 1002949

VARIAZIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999  
DIVISIONE DA CORSO DI COSTRUZIONE ULTIMAZIONE  
DI LAVORO (n. 4775.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.  
701/94)

dal 23/07/2004 al 26/08/2004

Immobile attuale

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)

Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 25

Rendita: Euro 64,40

Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 43 m<sup>2</sup>

DIVISIONE del 23/07/2004 Pratica n. NA0416247 in  
atti dal 23/07/2004 DIVISIONE (n. 20452.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

dal 26/08/2004

Immobile attuale

Comune di CASANDRINO (B925) (NA)

Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 25

Rendita: Euro 75,51

Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 43 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2004  
Pratica n. NA0475951 in atti dal 26/08/2004  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22175.1/2004)  
Notifica in corso con protocollo n. NA0485437/2004 del  
31/08/2004

Annotazioni: classamento e/o rendita rettificati con  
procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CASANDRINO (B925)(NA) Foglio 5 Particella 1792 Sub. 14

> 1.

dal 04/06/1996 al 08/07/1996  
Diritto di Proprieta' (deriva dall'atto 1)

> 1.

Sede in NAPOLI (NA)

1. COSTITUZIONE del 04/06/1996 in atti dal  
12/07/1996 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n.  
9974.1/1996)

2. Atto del 08/07/1996 Pubblico ufficiale:  
Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 22290 -  
COMPRAVENDITA Voltura n. 33729.1/1996 in atti dal  
18/02/1997

dal 08/07/1996 al 04/03/1999

Diritto di Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
2)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CASANDRINO (B925)(NA) Foglio 5 Particella 1792 Sub. 16

>

Sede in NAPOLI (NA)

dal 04/03/1999 al 07/07/2003

Diritto di Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
3)

>

Sede in NAPOLI (NA) il 03/10/1977

dal 07/07/2003 al 23/07/2004

Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

3. VARIAZIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999  
DIVISIONE DA CORSO DI COSTRUZIONE ULTIMAZIONE  
DI LAVORO (n. 4775.1/1999)

4. Atto del 07/07/2003 Pubblico ufficiale  
Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE  
(CE) Repertorio n. 68204 - COMPRAVENDITA Nota  
presentata con Modello Unico n. 22503.1/2003 Reparto  
PI di NAPOLI 2 in atti dal 28/07/2003

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASANDRINO (B925)(NA) Foglio 5 Particella 1792 Sub. 25

>

Sede in NAPOLI (NA) il 03/10/1977

dal 23/07/2004

Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 07/07/2003 Pubblico ufficiale  
Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE  
(CE) Repertorio n. 68204 - COMPRAVENDITA Nota  
presentata con Modello Unico n. 22503.1/2003 Reparto  
PI di NAPOLI 2 in atti dal 28/07/2003

Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastrali dell'immobile originario dell'attuale  
CASANDRINO (B925) (NA)  
Foglio 5 Particella 1792 Subalterno 16



Lo scrivente ha potuto verificare che sussiste corrispondenza tra i dati catastali di cui alle visure storiche degli immobili, acquisite all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Dalle visure degli immobili si possono evincere anche le variazioni intervenute e leggibili sui cespiti del lotto 1.



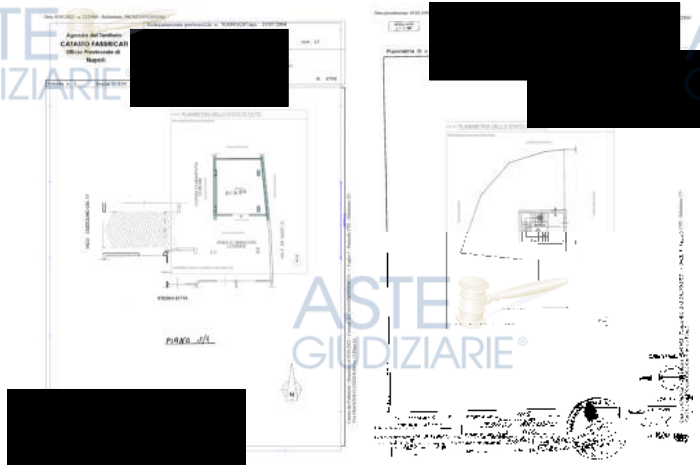
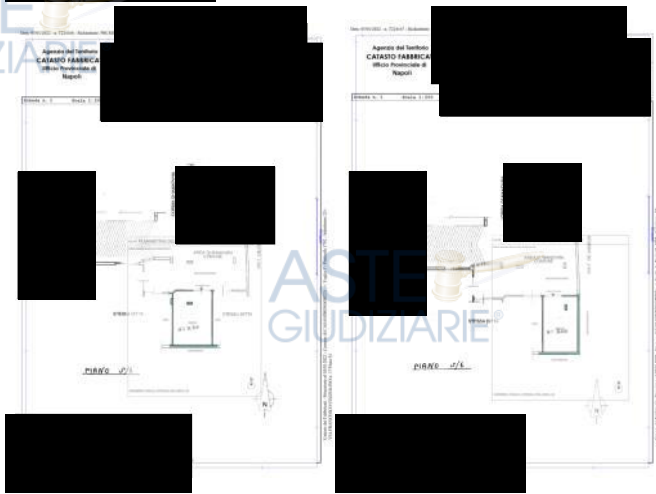
Si riporta che i dati catastali attuali corrispondono con i beni oggetto di pignoramento:

- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub.21-sub.22-sub.23-sub.24-sub.25, categoria c/6 ed il sub.17, lastrico solare, aventi mappale terreno foglio 5 – particella 1792.



Si riporta che l'attuale conformazione dei cespiti oggetto di procedura rispecchia quanto presente all'interno delle planimetrie catastali reperite presso il catasto, tranne che per i subalterni 22 e 25 che presentano delle difformità che vengono analizzate nella sovrapposizione tra planimetria catastale e rilievi effettuati come a seguire:





Sovrapposizione analisi difformità (all.21)



L'analisi delle difformità riscontrate sarà indicata nel quesito 6.





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

**Lotto 1 e Lotto 2:** piena proprietà dei cespiti ubicati in vico Francesco Gozzolino n.17, Comune di Casandrino, piano interrato e livello lastrico solare, ai quali si accede rispettivamente da rampa carrabile (all'attualità murata per la discesa delle auto e quindi non praticabile per il carrabile, dove è stato realizzato portoncino metallico per consentire accesso pedonale ai fine delle operazioni peritali, tanto a seguito di specifica ordinanza del Magistrato dell'Esecuzione afferente a tale attività) e da cassa scala B essendo la fine del vano scala A (da cui si dovrebbe accedere) murato e privo dei requisiti di sicurezza di salita sulle rampe; dati catastali:

- **Lotto 1:**

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 21, categoria c/6. Confina a nord con rampa d'accesso all'area interrata, a sud con altra proprietà, ad est con sub.22 ed ad ovest vico Francesco Gozzolino.

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 22, categoria c/6. Confina a nord con area interna all'area di rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con sub.23 ed ad ovest sub.21.

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 23, categoria c/6. Confina a nord con area interna all'area di rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con sub.24 ed ad ovest sub.22.



Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 24, categoria c/6. Confina a nord con area interna all'area di rimessa, a sud con altra proprietà, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest sub.23.



Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 25, categoria c/6. Confina a nord sub.15, a sud con area interna di rimessa, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest con area interna di rimessa.



- **Lotto 2:** Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 17, lastrico solare. Confina a nord con corso Carlo Alberto, a sud con prosecuzione di lastrico solare, ad est con via Francesco De Angelis ed ad ovest con vico Francesco Gozzolino.



Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla sovrapposizione tra quanto catastalmente presente presso i preposti uffici ed i rilievi eseguiti durante l'accesso, tranne che per alcune difformità; i cespiti non hanno Concessione Edilizia così come verificato presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Casandrino; risulta presentazione di istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria (non concessione edilizia in sanatoria), in base alla Legge 724/94, per tutto il fabbricato, con istanze aventi protocollo 2099 – 2100 – 2103 – 2104 – 2105 – 2108 – 2109 – 2110 – 2111 – 2112 – 2113 – 2114 – 2115, in data 22/02/1995.





Tali atti sono stati richiesti per la dovuta verifica agli enti competenti, con responsabilità esclusiva degli stessi, ovvero gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Casandrino.

Allo stesso tempo è presente certificato di inagibilità, rilasciato dal Comune di Casandrino, per i locali posti al piano interrato, non afferenti al pignoramento in atto poiché di proprietà di soggetti terzi, e confinanti con i cespiti oggetto di procedura (si riporta agli allegati depositati in fascicolo telematico).

In ultimo si rappresenta quanto ricevuto in data 26/06/2025 quale momentaneo ed unico riscontro ricevuto, sino ad oggi, a quanto richiesto via pec e più volte sollecitato come già indicato e riportato in premessa, da parte del dirigente dell'Ufficio Tecnico di Casandrino ovvero:

OGGETTO: RISCONTRO NOTA PROT. N. 10469 DEL 07/04/2025 E NOTA PROT. N.12471 DEL 13/05/2025.

In riferimento all'azione di esecuzione immobiliare per i cespiti presenti nel Comune di Casandrino alla Via Francesco Gozzolino n.17 identificati catastalmente al Fogl. E, Part.IIa 1792, Sub. 21, 22, 23, 24, 25 e 17 (lastrico solare), si riscontra, per quanto di propria competenza, alla VS richiesta registrata al prot. generale n°10469 del 07/04/2025 e successiva nota con prot. n°12471 del 13/05/2025.

Ad oggi, per le difficoltà riferite alla carenza di personale dell'Ufficio Tecnico, non è stata avviata l'istruttoria delle pratiche di Condono riferite ai cespiti di cui sopra, pertanto non è possibile ancora accertare se le stesse siano rilasciabili o meno per regolarizzare gli immobili.

In riferimento alla dichiarazione di inagibilità n°04/2021 rilasciata per l'immobile identificato catastalmente al Fogl. 5, Part.IIa 1792, Sub. 15 prossimo a quelli oggetto di procedura, si precisa che nella stessa le cause di inagibilità non sono espresse e pertanto possono essere deducibili solo alla impossibilità di utilizzazione dell'immobile.

Da giurisprudenza consolidata un immobile risulta essere inagibile quando non è consentito fruire dello stesso nemmeno per uso diverso rispetto a quello a cui risultava originariamente destinato.

Nel caso specifico l'inagibilità, per i cespiti oggetto di procedura, oltre alla condizione di non fruibilità per la presenza del muro perimetrale che ostruisce l'accesso degli stessi, risulta deducibile dalla condizione di non regolarità urbanistica in quanto gli stessi sono oggetto di pratiche di Condono non ancora definite.

Dato atto dell'importanza di avviare l'istruttoria delle pratiche di Condono degli immobili oggetto di procedura, considerato le diverse difficoltà dell'Ufficio Tecnico sopra menzionate, si rinvia in tempi ristretti alle dovute verifiche da parte di questo ufficio sugli atti amministrativi.

Casandrino, li 26/06/2025

Il Responsabile dell' Area Tecnica

26.06.2025  
11:32:50  
UTC

arch. ----- n° albo CTU 13524

49



Ne consegue che, rispetto a quanto indicato dal Dirigente dell'Ufficio, lo stesso indichi: "... *Nel caso specifico l'inagibilità , per i cespiti oggetto di procedura, oltre alla condizione di non fruibilità....* *Risulta deducibile dalla condizione di non regolarità urbanistica in quanto gli stessi sono oggetto di pratiche di condono non ancora definite...*".



Da tanto lo scrivente, atteso che il Dirigente dell'Ufficio Tecnico ha riscontrato la specifica richiesta formulata dallo scrivente con la nota innanzi trascritta, ha effettuato la valutazione dei cespiti sulla base del valore d'uso. Tanto viene riportato all'attenzione della S.V.III.ma al fine delle opportune considerazioni.



Si precisa, inoltre, quanto relativo all'ordinanza del Magistrato del 01/03/2025 e precisamente, come già segnalato in premessa si estrapola parte della stessa:



- rilevato che il muro di cinta è un bene condominiale (e ciò prescindendo dalla esistenza di un condominio formalmente costituito),

- ritenuta la necessità che l'esperto determini il valore di stima degli immobili tenendo conto degli oneri da sopportare per la regolarizzazione edilizia degli stessi (ove possibile),

- ritenuta la necessità che l'esperto evidenzi in perizia la sostanziale inaccessibilità delle autorimesse dalla strada pubblica e di tale circostanza tenga conto al fine di determinare il valore di stima (da quantificare tenendo conto non solo dei costi di apertura del varco nel muro di cinta ma anche degli oneri necessari per ottenere l'autorizzazione amministrativa alla realizzazione del varco carrabile),



Che, come già rappresentato in premessa, lo scrivente, prontamente, inoltra richiesta all'ente preposto, ovvero l'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino istanza, unico a poter dare i giusti riscontri relativamente agli atti amministrativi a farsi ed anche ad i relativi costi:





- 3) Laddove il muro perimetrale possa essere demolito che siano indicate le modalità amministrative per poter effettuare tale azione e relativi costi.
- 4) Che l'ufficio effettui nuove verifiche sugli atti amministrativi relativi a tali cespiti, per come già richiesto con istanza del 04/01/2022 a cui non si è dato effettivo riscontro ed indichi quali ed esclusivi documenti sono presenti per quanto concerne tali immobili, rappresentando, quindi, che sia data attestazione di verifica, in caso positivo o negativo, di presenza di licenze edilizie/permessi di costruire/concessioni edilizie/DIA/SCIA/CIL/ pratiche di istanze di condono/ pratiche di diversa distribuzione e frazionamento/ attestazioni di demolizione/acquisizione al patrimonio/attestazioni di agibilità/inagibilità.



Che a tale istanza del 04/03/2025 lo scrivente riceveva esclusivamente quale unico riscontro (sino all'attualità) quanto alla risposta ottenuta dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino, architetto -----, che non rispecchiava quanto richiesto dalla S.V.III.ma (nonostante i reiterati solleciti) relativamente al muro di cinta ed al varco carrabile (dovendosi effettuare, indicando ciò solo per via teorica, anche i dovuti interventi di carrabilità da strada rispetto all'attuale marciapiede esistente dinanzi il muro di cinta).



Ne consegue che lo scrivente per quanto relativo al muro di cinta può soltanto indicare, in linea teorica, rappresentando, nuovamente, che l'Ufficio preposto e responsabile dei riscontri necessari, non ha dato le dovute risposte, una decurtazione forfettaria sul valore dei cespiti del lotto 1 relativamente a:



- Attuale non carrabilità degli cespiti interrati e quindi usufruibili solo con il passaggio pedonale.



Per quanto concerne il muro di cinta si può esclusivamente indicare che andrebbe verificato un accertamento tramite gli uffici tecnici del





Comune di Casandrino (non avendo gli stessi dato esito alle richieste dello scrivente) e rappresentando che a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la possibile domanda di accertamento, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.



Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge.



All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze dell'ente preposto nel dare il giusto riscontro, si potrà indicare esclusivamente una ulteriore decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore dei cespiti del lotto 1.



Tanto viene riportato all'attenzione della S.V.III.ma al fine delle opportune determinazioni e, per ulteriori analisi, ci si riporta a quanto indicato nel Quesito 6.

ricade in zona centro del Comune di Casandrino.





Prezzo Base Lotto 1: **32.600,00** (trentaduemilaseicento/00).

Prezzo Base Lotto 2: **15.000,00** (quindicimila/00).



**QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato**

Le variazioni di proprietà intervenute sui beni oggetto del pignoramento nei vent'anni antecedenti la trascrizione dello stesso

sono state relative al passaggio di proprietà:



Da -----, con sede in Napoli -----, alla società -----, con sede a Casandrino -----, (dove i cespiti dal sub.21 al sub.25 sono indicati con il pregresso subalterno 14), per atto di compravendita del 08/07/1996 rogato da notaio ----- e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 31/07/1996 nn.23149/17197.



Lo scrivente ha depositato nel fascicolo telematico copia della trascrizione di tale atto;

- Dalla società ----- all'esecutata -----, per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, con atto rogato da notaio ----- in data 07/07/2003, rep.68204, e trascritto presso la C.R.I. di Napoli2 in data 24/07/2003 ai nn. 31364/2203.



Lo scrivente ha reperito il presente atto con richiesta all'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere.





Si riporta con sezione al NCEU del Comune di Casandrino:

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub.21-sub.22-sub.23-sub.24-sub.25, categoria c/6 ed il sub.17, lastrico solare, aventi mappale terreno foglio 5 – particella 1792.



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



L'immobile appartiene ad unità edilizia di recente formazione di nessuna valenza storico-artistica.

Non vi è presenza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Casandrino, così come verificato dallo scrivente con richiesta e presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Casandrino e verbale redatto in fase di accesso da parte dello scrivente e depositato nei fascicoli visionati e protocollato dagli Uffici preposti dell'ente.



Risulta presentazione di istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria (non concessione edilizia in sanatoria), in base alla Legge 724/94, per tutto il fabbricato, con istanze aventi protocollo 2099 – 2100 – 2103 – 2104 – 2105 – 2108 – 2109 – 2110 – 2111 – 2112 – 2113 – 2114 – 2115 presentate in data in anno 1995.



Tali atti sono stati richiesti per la dovuta verifica agli enti competenti, con responsabilità esclusiva degli stessi, ovvero gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Casandrino.





Allo stesso tempo è presente certificato di inagibilità, rilasciato dal Comune di Casandrino, per i locali posti al piano interrato, non afferenti al pignoramento in atto poiché di proprietà di soggetti terzi, e confinanti con i cespiti oggetto di procedura (si riporta agli allegati depositati in fascicolo telematico).



In ultimo si rappresenta quanto ricevuto in data 26/06/2025 quale momentaneo ed unico riscontro ricevuto, sino ad oggi, a quanto richiesto via pec e più volte sollecitato come già indicato e riportato in premessa, da parte del dirigente dell'Ufficio Tecnico di Casandrino ovvero:



**OGGETTO:** RISCONTRO NOTA PROT. N. 10469 DEL 07/04/2025 E NOTA PROT. N.12471 DEL 13/05/2025.



In riferimento all'azione di esecuzione immobiliare per i cespiti presenti nel Comune di Casandrino alla Via Francesco Gozzolino n.17 identificati catastalmente al Fogl. E, Part.IIa 1792, Sub. 21, 22, 23, 24, 25 e 17 (lastrico solare), si riscontra, per quanto di propria competenza, alla VS richiesta registrata al prot. generale n°10469 del 07/04/2025 e successiva nota con prot. n°12471 del 13/05/2025.

Ad oggi, per le difficoltà riferite alla carenza di personale dell'Ufficio Tecnico, non è stata avviata l'istruttoria delle pratiche di Condono riferite ai cespiti di cui sopra, pertanto non è possibile ancora accertare se le stesse siano rilasciabili o meno per regolarizzare gli immobili.



In riferimento alla dichiarazione di inagibilità n°04/2021 rilasciata per l'immobile identificato catastalmente al Fogl. 5, Part.IIa 1792, Sub. 15 prossimo a quelli oggetto di procedura, si precisa che nella stessa le cause di inagibilità non sono espresse e pertanto possono essere deducibili solo alla impossibilità di utilizzazione dell'immobile.

Da giurisprudenza consolidata un immobile risulta essere inagibile quando non è consentito fruire dello stesso nemmeno per uso diverso rispetto a quello a cui risultava originariamente destinato.

Nel caso specifico l'inagibilità, per i cespiti oggetto di procedura, oltre alla condizione di non fruibilità per la presenza del muro perimetrale che ostruisce l'accesso degli stessi, risulta deducibile dalla condizione di non regolarità urbanistica in quanto gli stessi sono oggetto di pratiche di Condono non ancora definite.



Dato atto dell'importanza di avviare l'istruttoria delle pratiche di Condono degli immobili oggetto di procedura, considerato le diverse difficoltà dell'Ufficio Tecnico sopra menzionate, si rinvia in tempi ristretti alle dovute verifiche da parte di questo ufficio sugli atti amministrativi.



Casandrino, li 26/06/2025



Il Responsabile dell'Area Tecnica



26.06.2025  
11:32:50  
UTC

arch. ----- n° albo CTU 13524

55





Ne consegue che, rispetto a quanto indicato dal Dirigente dell'Ufficio, lo stesso indichi: "... *Nel caso specifico l'inagibilità , per i cespiti oggetto di procedura, oltre alla condizione di non fruibilità....* *Risulta deducibile dalla condizione di non regolarità urbanistica in quanto gli stessi sono oggetto di pratiche di condono non ancora definite...*".



Da tanto lo scrivente, tenuto conto che il Dirigente dell'Ufficio ha riscontrato la specifica richiesta formulata dallo scrivente con la nota innanzi trascritta, ha effettuato una valutazione dei cespiti sulla base del valore d'uso, ovvero sulla base di valutazione di immobile privo di regolarità urbanistica e da considerarsi non conforme ai titoli autorizzativi.



Ne consegue che anche la suddivisione presente in catasto degli attuali cespiti che compongono il lotto 1 risulterebbe non conforme rispetto ai titoli amministrativi (poiché tutti derivanti da un unico subalterno) e ciò comporterebbe, in linea teorica, un ripristino dello stato pregresso sia catastale che fisico, con la possibilità di un accertamento di conformità, rispetto anche a quanto indicato nel riscontro ottenuto dal responsabile dell'area tecnica. Di conseguenza tutta la situazione citata, ove presentata in una istanza di accertamento di conformità (con relativa indicazione dell'atto amministrativo possibile), potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza, o meno, poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non





istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.



Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge.



All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo teorico, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare esclusivamente una decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore del lotto 1.

Tanto viene riportato all'attenzione della S.V.III.ma al fine delle opportune considerazioni.



Si precisa, inoltre, quanto relativo all'ordinanza del Magistrato del 01/03/2025 e precisamente, come già segnalato in premessa si estrapola parte della stessa:



-rilevato che il muro di cinta è un bene condominiale (e ciò prescindendo dalla esistenza di un condominio formalmente costituito);



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

-ritenuta la necessità che l'esperto ridetermini il valore di stima degli immobili tenendo conto degli oneri da sopportare per la regolizzazione edilizia degli stessi (ove possibile),  
-ritenuta la necessità che l'esperto evidenzi in perizia la sostanziale inaccessibilità delle autorimesse dalla strada pubblica e di tale circostanza tenga conto al fine di determinare il valore di stima (da quantificare tenendo conto non solo dei costi di apertura del varco nel muro di cinta ma anche degli oneri necessari per ottenere l'autorizzazione amministrativa alla realizzazione del varco carrabile),

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Che, come già rappresentato in premessa, lo scrivente, prontamente, inoltra richiesta all'ente preposto, ovvero l'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino istanza, unico a poter dare i giusti riscontri relativamente agli atti amministrativi a farsi ed anche ad i relativi costi:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 3) Laddove il muro perimetrale possa essere demolito che siano indicate le modalità amministrative per poter effettuare tale azione e relativi costi.
- 4) Che l'ufficio effettui nuove verifiche sugli atti amministrativi relativi a tali cespiti, per come già richiesto con istanza del 04/01/2022 a cui non si è dato effettivo riscontro ed indichi quali ed esclusivi documenti sono presenti per quanto concerne tali immobili, rappresentando, quindi, che sia data attestazione di verifica, in caso positivo o negativo, di presenza di licenze edilizie/permessi di costruire/concessioni edilizie/DIA/SCIA/CIL/ pratiche di istanze di condono/ pratiche di diversa distribuzione e frazionamento/ attestazioni di demolizione/acquisizione al patrimonio/attestazioni di agibilità/inagibilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Che a tale istanza del 04/03/2025 lo scrivente riceveva esclusivamente quale unico riscontro (sino all'attualità) quanto alla risposta ottenuta dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino, architetto -----, che non rispecchiava quanto richiesto dalla S.V.III.ma (nonostante i reiterati solleciti) relativamente al muro di cinta ed al varco carrabile (dovendosi effettuare, indicando ciò solo per via teorica, anche i dovuti interventi di carrabilità da strada rispetto all'attuale marciapiede esistente dinanzi il muro di cinta).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ne consegue che lo scrivente per quanto relativo al muro di cinta può soltanto indicare, in linea teorica (rappresentando, nuovamente, che l'Ufficio preposto e responsabile dei riscontri necessari, non ha dato le dovute risposte), una decurtazione forfettaria sul valore dei cespiti del lotto 1 relativamente a:

- Attuale non carrabilità degli cespiti interrati e quindi usufruibili solo con il passaggio pedonale.



Per quanto concerne il muro di cinta si può esclusivamente indicare che andrebbe verificato un accertamento tramite gli uffici tecnici del Comune di Casandrino (non avendo gli stessi dato esito alle richieste dello scrivente) e rappresentando che a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la possibile domanda di accertamento, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.



Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge.





All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze dell'ente preposto nel dare il giusto riscontro, si potrà indicare esclusivamente una ulteriore decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore dei cespiti del lotto 1.

Tanto viene riportato all'attenzione della S.V.III.ma al fine delle opportune considerazioni.



In ultimo lo scrivente rappresenta che, rispetto a quanto indicato in premessa, ovvero relativamente all'istanza inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino in data 04/03/2025 ed interamente riportata nel presente elaborato, nessun riscontro è stato dato rispetto a quanto contenuto nell'istanza stessa, suddivisa in più punti e con specifiche richieste, se non quanto all'unica risposta del 26/06/2025 ricevuta dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico già riportata alla pagina 8 e 52 del presente elaborato.



Ne consegue e tanto si segnala alla S.V.III.ma, che la Pubblica Amministrazione è risultata manchevole di riscontro, nonostante i ripetuti solleciti, nelle tempistiche di norma alla stessa concesse e di tanto lo scrivente fornisce necessaria informazione a tutela della diligenza posta ai fini del mandato conferito.



Tanto viene riportato all'attenzione della S.V.III.ma al fine delle opportune considerazioni.

In ultimo e rispetto a quanto analizzato nel quesito 3, rispetto alle difformità di alcuni cespiti componenti il lotto 1 (ovvero il sub.22 ed il



sub.25) si rappresenta che le stesse sono relative a diverso posizionamento di tramezzatura o riduzione della stessa e che ciò comporterebbe, teoricamente, poiché va a considerarsi anche quanto già sopra specificato (irregolarità-derivazione da un unico subalterno), un accertamento tramite gli uffici tecnici del Comune di Casandrino (che andrebbe a correlarsi a quanto già sopra indicato quale accertamento amministrativo) e rappresentando che a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la possibile domanda di accertamento, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge.

All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze dell'ente preposto nel dare il giusto riscontro, si potrà indicare



esclusivamente una decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore dei cespiti del lotto 1.



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

Lo scrivente riporta che si è constatato che i cespiti risultano essere liberi da occupazione e che la proprietà risulti in possesso dell'esecutata, così come da documentazione raccolta ed in atti.



**QUESITO N.8:** vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In risposta al presente quesito si precisa che non sono presenti vincoli ed oneri giuridici che gravano sul bene diversi da quello originante la presente procedura espropriativa per quanto alle ispezioni ipotecarie effettuate al 01/07/2022 ed aggiornate rispetto all'ordinanza del Magistrato del 01/03/2025.



**Elenco immobili**  
Comune di CASANDRINO (NA) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 01792 Subalterno 0017

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 24/07/2003 - Registro Particolare 22503 Registro Generale 31364  
Pubblico ufficiale Repertorio 68204/34981 del 07/07/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 27/06/2019 - Registro Particolare 3973 Registro Generale 31515  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 454/2018 del 15/01/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 19/03/2020 - Registro Particolare 9299 Registro Generale 12175  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 02/2020 del 03/01/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico





Comune di CASANDRINO (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 01792 Subalterno 0022

**Elenco sintetico delle formalita**

1. ISCRIZIONE d [REDACTED] Particolare 2818 Registro Generale 12136  
 Pubblico uff [REDACTED] Repertorio 107942/28 del 20/02/2009  
 IPOTECA LEG [REDACTED] A LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99  
 e dal d.lgs. 193/01  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:  
 1. Annotazione n. 4680 del 20/09/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 27/06/2019 - Registro Particolare 3975 Registro Generale 31515  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 454/2018 del 15/01/2018  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
 Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 19/03/2020 - Registro Particolare 9299 Registro Generale 12175  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 82/2020 del 03/01/2020  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico



**Elenco immobili**

Comune di CASANDRINO (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 01792 Subalterno 0023

**Elenco sintetico delle formalita**

1. ISCRIZIONE del 27/06/2019 - Registro Particolare 3975 Registro Generale 31515  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 454/2018 del 15/01/2018  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
 Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 19/03/2020 - Registro Particolare 9299 Registro Generale 12175  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 82/2020 del 03/01/2020  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico



**Elenco immobili**

Comune di CASANDRINO (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 01792 Subalterno 0024

**Elenco sintetico delle formalita**

1. ISCRIZIONE del 27/06/2019 - Registro Particolare 3975 Registro Generale 31515  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 454/2018 del 15/01/2018  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
 Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 19/03/2020 - Registro Particolare 9299 Registro Generale 12175  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 82/2020 del 03/01/2020  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico





**Elenco immobili**

Comune di CASANDRINO (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 01792 Subalterno 0025

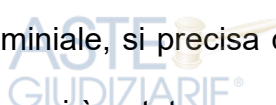
**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 27/06/2019 - Registro Particolare 3975 Registro Generale 31515  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 454/2018 del 15/01/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 19/03/2020 - Registro Particolare 9299 Registro Generale 12175  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 82/2020 del 03/01/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che, a seguito di ricerca da parte dello scrivente non si è potuto appurare la presenza di amministratore di condominio e del relativo regolamento, tanto anche a seguito di richieste sui luoghi.

Il fabbricato non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza di Napoli



**SI CERTIFICA**

che gli immobili in oggetto, così come contrassegnati nella mappa allegata all'istanza, *non rientrano* nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, di cui al D.Lgs. 22.1.2004, n.42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici; *non risultano* sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali. Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che *restano* salve le disposizioni di cui all'art.12 del D.Lgs. 42/2004 qualora i beni immobili in oggetto appartengano a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e *restano*, altresì, salve le disposizioni di cui all'art.142 del già citato Decreto.



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

In merito al presente quesito si attesta che il bene oggetto del pignoramento non risulta tra gli immobili del demanio.





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

Si può dichiarare che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore dell'esecutata, come già evidenziato nei quesiti precedenti oltre che da ulteriore documentazione reperita.



**QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**



Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie o di eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, si riporta che non vi sono informazioni in merito, ciò dovuto, come precedentemente scritto, dal non reperimento di amministrazione del condominio.



**QUESITO N.12: valutazione del bene**

La valutazione verrà effettuata adottando il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene quale risultato economicamente giustificabile tra la domanda e l'offerta. Un corretto sviluppo del metodo è supportato da indagini di carattere tecnico economico e deve tenere conto sia dell'appetibilità del cespite che di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, con particolare riferimento all'ubicazione nel contesto urbanistico ed alla consistenza planimetrica, ciò





rifacendosi anche a quanto previsto dal Regolamento Europeo n. 575/2013 all'art. 4 comma 1, punto 76.

Per ottenere il valore di partenza la scrivente ha svolto una indagine di mercato prendendo dati da più fonti che trattano gli immobili della zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari alienati recentemente o in corso di trattativa.

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per i cespiti facenti parte il

**Lotto 1:**

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 21, categoria c/6.

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 22, categoria c/6.

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 23, categoria c/6.

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 24, categoria c/6.

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 25, categoria c/6.

**Lotto 2:**

Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 17, lastrico solare.

Sulla base delle considerazioni effettuate nel Quesito 6 del presente elaborato peritale e valutando la carenza delle dovute autorizzazioni



urbanistiche (per come indicato nel riscontro ricevuto dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino in data 26/06/2025), i vizi presenti negli atti amministrativi, le incongruenze e mancanze riscontrate, i cespiti del lotto 1 e del lotto 2 saranno valutati sulla base del **valore d'uso**.



Dunque il valore d'uso è assimilabile al valore attribuibile ad un determinato bene in base all'utilità presumibile da esso ricavabile. Tecnicamente, il criterio si basa sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi, che scaturiscono dall'utilizzo continuativo del bene e dalla sua alienazione al termine della sua vita economica. In maniera semplificata è come se si ponesse in vendita "l'opportunità di un investimento alternativo".



In base al metodo di stima cosiddetto **analitico**, la stima del valore d'uso sarà effettuata con una capitalizzazione, riportando all'attualità, con un saggio speculativo adeguato, i canoni che si percepirebbero per la locazione di detti beni, addizionando poi il valore residuo, in questo caso, dato dal valore dell'area di sedime meno i costi di demolizione dei beni stessi, al termine della loro vita utile.



Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso è:





$$V = R \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} + \frac{V_r}{(1+i)^n}$$

dove :

$V$  = valore dell'immobile

$R$  = è il reddito annuo netto (reddito lordo detratto delle spese)

$V_r$  = Valore residuo dell'immobile (Valore dell'area di sedime – costo di demolizione)

$i$  = è il saggio di sconto per l'attualizzazione

$n$  = è il tempo atteso prima che l'immobile venga demolito, espresso in anni.



Per ottenere il valore di partenza la scrivente utilizzerà quale forma



associabile quella del valore di locazione per il fabbricato, svolgendo, preventivamente, una indagine di mercato prendendo dati da più fonti che trattano gli immobili della zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari.



Si effettuerà un aggiornamento di tali valori a quelli correnti tanto rispetto all'ordinanza ricevuta dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marrazzo alla data del 01/03/2025.



Si andrà ad effettuare la valutazione dei due lotti.



Per quanto concerne il lotto 1 si effettuerà una somma finale tra i cespiti che compongono tale lotto.

Andrà ad effettuarsi il valore d'uso per:

**Lotto 1:**

- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 21, categoria c/6.
- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 22, categoria c/6.





- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 23, categoria c/6.
- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 24, categoria c/6.
- Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 25, categoria c/6.



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



- 1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2024 II semestre che nel Comune di Casandrino per zona centro attribuisce un valore di locazione, per box/autorimesse oscillante tra un minimo di 2,20 €/mq ad un massimo di 3,30 €/mq.



Considerata la qualità, lo stato dell'immobile e le considerazioni relative alla situazione amministrativa, lo scrivente adotterà per questa fonte un valore minimo pari a 2,20 €/mq.



- 2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Casandrino in zona centro un valore minimo pari a 1,70 €/mq .



Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile pari a 1,95 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.



$$(2,20+1,70 / 2 = 1,95 \text{ €/mq})$$



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

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
<b>UBICAZIONE</b>			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95		
<b>Vie isolate</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1,75</b>
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
Libera da affittanza	1		
Occupata	0,75		
<b>Attuali proprietari</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1,75</b>
<b>EDIFICI CON ASCENSORE</b>			
Piano seminterrato	0,85		
Piano terra	0,9		
Piano primo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
<b>EDIFICI SENZA ASCENSORE</b>			
<b>Piano interrato</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>1,46</b>
Piano terreno	0,85		
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		

Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
Piano sesto	0,6		
<b>SOLAI</b>			
In latero-cemento o in ferro	1	1	1,95
In legno	0,9		
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1	1	1,95
Insufficiente	0,95		
<b>MANUTENZIONE CESPITE</b>			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9		
Pessima	0,75	0,75	1,46
<b>ESPOSIZIONE</b>			
Strada interna	0,9	0,9	1,75
Via principale	1		
<b>PANORAMICITA'</b>			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	1,75
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
Razionale	1	1	1,95
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<b>VALORE FINALE in c.t.</b>			<b>Euro /mq 1,75</b>



Il valore di locazione al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1,75, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dei cespiti comprendenti il lotto 1.

A seguito della moltiplicazione per ogni singolo cespite si procederà alla somma dei valori ottenuti per ogni cespite, applicando, poi, successivamente, le dovute decurtazioni per come rappresentato nei quesiti superiori.

Lotto 1-Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 21, categoria c/6

**Superfici Principali:**

*Superficie utile netta calpestabile*

Superficie u.n.c. : 78 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 78 mq

Si conclude affermando che il Valore di locazione mensile dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1,75 x 78 cifra che arrotondata è pari a = Euro 136,00 (centotrentasei/00).

Per calcolare il reddito annuo che il suddetto bene può esprimere, utilizzando il valore di locazione mensile dell'immobile in precedenza calcolato pari a **€ 136,00/mese**, deriva che il reddito lordo annuo sviluppato dal cespite è di **€ 1.632,00 (milleseicentotrentadue/00)**, al quale, tuttavia, vanno detratte le spese e gli oneri annuali, attribuibili al proprietario, pari a circa il



20% ( $1.632 \times 0,20 = 326,00$ ) del reddito lordo, per cui il reddito netto annuale netto del cespite è pari a:  **$R = € 1.306,00$**  (milletrecentosei/00).



Il valore residuo dell'immobile  $V_r$ , ipotizzando che quest'ultimo possa essere demolito al termine del periodo considerato, sarebbe restituito, dal valore dell'area di sedime del terreno, suddivisa in quota parte per il numero dei proprietari, meno il costo di demolizione degli immobili. Tuttavia, considerando nel caso particolare, data la grandezza del fabbricato, l'impossibilità del proprietario di procedere singolarmente alla demolizione del proprio appartamento, possiamo supporre in via teorica che l'amministrazione, una volta notificato l'ordine di demolizione, applichi la sanzione prevista per l'inottemperanza alla demolizione pari a 20.000 euro (sanzione massima).



Tale sanzione, andrebbe suddivisa per tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà. Suddividendola approssimativamente per il numero di unità del fabbricato, circa 20, otteniamo la cifra forfettaria di circa € 1.000,00 pro-capite. A questo punto, considerando l'inerzia delle amministrazioni locali nel procedere alle demolizioni e/o acquisizioni di immobili con caratteristiche simili (età del fabbricato maggiore di 30 anni), sarà possibile e ragionevole ipotizzare, in via teorica, un tempo di utilizzazione minimo dell'immobile  $n$ , prima che lo stesso venga abbattuto e/o acquisito





dalla pubblica amministrazione pari a 20 anni, per cui, scelto un opportuno saggio di capitalizzazione dalla tabella a seguire:

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, secondo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato



<b>CENTRO ABITATIVO</b>	<b>MIN.</b>	<b>MAX.</b>
Centri di grandi dimensioni	0,50%	4,50%
Centri di media dimensioni	1,50	5,50%
Centri di piccole dimensioni	2,00%	6,00%



Si assumerà quale valore quello relativo a centro di media dimensione, essendo il cespite posto nella città di Casandrino, con valore *i*, pari al 3,5%, ovvero il valore medio dato dal valore minimo ed il valore massimo della tabella di riferimento, con cui possiamo calcolare il Valore d'uso dell'immobile, con la formula descritta in precedenza.



$$V = 1.306,00 \frac{(1 + 0,035)^{20} - 1}{0,035 (1 + 0,035)^{20}} - \frac{1.000}{(1 + 0,035)^{20}} =$$

$$= 1.306,00 \frac{(1,98 - 1)}{0,06} - \frac{1.000}{1,98} = 21.287,00 - 505,00 =$$



Sub 21 → V= 20.782,00 (ventitresettecentottantadue/00)

[Lotto 1-Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 22, categoria c/6](#)



### **Superfici Principali:**

*Superficie utile netta calpestabile*

Superficie u.n.c. : 26 mq



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

**Commerciale:** 26 mq





Si conclude affermando che il Valore di locazione mensile dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1,75 x 26 cifra che arrotondata è pari a = Euro 45,00 (quarantacinque/00).

Per calcolare il reddito annuo che il suddetto bene può esprimere, utilizzando il valore di locazione mensile dell'immobile in precedenza calcolato pari a **€ 45,00/mese**, deriva che il reddito

lordo annuo sviluppato dal cespite è di **€ 540,00 (cinquecentoquaranta/00)**, al quale, tuttavia, vanno detratte le

spese e gli oneri annuali, attribuibili al proprietario, pari a circa il 20% ( $540 \times 0,20 = 108,00$ ) del reddito lordo, per cui il reddito netto annuale netto del cespite è pari a: **R = € 432,00 (quattrocentotrentadue/00)**.

Il valore residuo dell'immobile  $V_r$ , ipotizzando che quest'ultimo possa essere demolito al termine del periodo considerato, sarebbe restituito, dal valore dell'area di sedime del terreno, suddivisa in quota parte per il numero dei proprietari, meno il costo di demolizione degli immobili. Tuttavia, considerando nel caso particolare, data la grandezza del fabbricato, l'impossibilità del proprietario di procedere singolarmente alla demolizione del proprio appartamento, possiamo supporre in via teorica che l'amministrazione, una volta notificato l'ordine di demolizione, applichi la sanzione prevista per l'inottemperanza alla demolizione pari a 20.000 euro (sanzione massima).



Tale sanzione, andrebbe suddivisa per tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà. Suddividendola approssimativamente per il numero di unità del fabbricato, circa 20, otteniamo la cifra forfettaria di circa € 1.000,00 pro-capite. A questo punto, considerando l'inerzia delle amministrazioni locali nel procedere alle demolizioni e/o acquisizioni di immobili con caratteristiche simili (età del fabbricato maggiore di 30 anni), sarà possibile e ragionevole ipotizzare, in via teorica, un tempo di utilizzazione minimo dell'immobile  $n$ , prima che lo stesso venga abbattuto e/o acquisito dalla pubblica amministrazione pari a 20 anni, per cui, scelto un opportuno saggio di capitalizzazione dalla tabella a seguire:

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, secondo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato

CENTRO ABITATIVO	MIN.	MAX.
Centri di grandi dimensioni	0,50%	4,50%
Centri di media dimensioni	1,50	5,50%
Centri di piccole dimensioni	2,00%	6,00%

Si assumerà quale valore quello relativo a centro di media dimensione, essendo il cespite posto nella città di Casandrino, con valore  $i$ , pari al 3,5%, ovvero il valore medio dato dal valore minimo ed il valore massimo della tabella di riferimento, con cui possiamo calcolare il Valore d'uso dell'immobile, con la formula descritta in precedenza.

$$V = 432,00 \frac{(1 + 0,035)^{20} - 1}{0,035 (1 + 0,035)^{20}} - \frac{1.000}{(1 + 0,035)^{20}} =$$

arch. ----- n° albo CTU 13524

76



$$= 432,00 \frac{(1,98 - 1)}{0,06} - \frac{1,000}{1,98} = 7.401,00 - 505,00 =$$

Sub 22 → V= 6.536,00 (seimilacinquecentotrentasei/00)

Lotto 1-Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 23, categoria c/6

### **Superfici Principali:**

*Superficie utile netta calpestabile*

Superficie u.n.c. : 36 mq

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

**Commerciale:** 36 mq

Si conclude affermando che il Valore di locazione mensile dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1,75 x 36 cifra che arrotondata è pari a = Euro 63,00 (sessantatre/00).

Per calcolare il reddito annuo che il suddetto bene può esprimere, utilizzando il valore di locazione mensile dell'immobile in precedenza calcolato pari a **€ 63,00/mese**, deriva che il reddito lordo annuo sviluppato dal cespite è di **€ 756,00 (settecentocinquantesei/00)**, al quale, tuttavia, vanno detratte le spese e gli oneri annuali, attribuibili al proprietario, pari a circa il 20% (756 x 0,20 = 151,00) del reddito lordo, per cui il reddito netto annuale netto del cespite è pari a: **R = € 605,00 (seicentocinque/00)**.

Il valore residuo dell'immobile  $V_r$ , ipotizzando che quest'ultimo possa essere demolito al termine del periodo considerato, sarebbe restituito dal valore dell'area di sedime del terreno, suddivisa in

arch. ----- n° albo CTU 13524

77



quota parte per il numero dei proprietari, meno il costo di demolizione degli immobili. Tuttavia, considerando nel caso particolare, data la grandezza del fabbricato, l'impossibilità del proprietario di procedere singolarmente alla demolizione del proprio appartamento, possiamo supporre in via teorica che l'amministrazione, una volta notificato l'ordine di demolizione, applichi la sanzione prevista per l'inottemperanza alla demolizione pari a 20.000 euro (sanzione massima).

Tale sanzione, andrebbe suddivisa per tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà. Suddividendola approssimativamente per il numero di unità del fabbricato, circa 20, otteniamo la cifra forfettaria di circa € 1.000,00 pro-capite. A questo punto, considerando l'inerzia delle amministrazioni locali nel procedere alle demolizioni e/o acquisizioni di immobili con caratteristiche simili (età del fabbricato maggiore di 30 anni), sarà possibile e ragionevole ipotizzare, in via teorica, un tempo di utilizzazione minimo dell'immobile *n*, prima che lo stesso venga abbattuto e/o acquisito dalla pubblica amministrazione pari a 20 anni, per cui, scelto un opportuno saggio di capitalizzazione dalla tabella a seguire:

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, secondo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato

<b>CENTRO ABITATIVO</b>	<b>MIN.</b>	<b>MAX.</b>
Centri di grandi dimensioni	0,50%	4,50%
Centri di media dimensioni	1,50	5,50%



Centri di piccole dimensioni      2,00%      6,00%

Si assumerà quale valore quello relativo a centro di media dimensione, essendo il cespite posto nella città di Casandrino, con valore *i*, pari al 3,5%, ovvero il valore medio dato dal valore minimo ed il valore massimo della tabella di riferimento, con cui possiamo calcolare il Valore d'uso dell'immobile, con la formula descritta in



precedenza.



$$V = 605,00 \frac{(1 + 0,035)^{20} - 1}{0,035 (1 + 0,035)^{20}} - \frac{1.000}{(1 + 0,035)^{20}} =$$

$$= 605,00 \frac{(1,98 - 1)}{0,06} - \frac{1.000}{1,98} = 9.861,00 - 505,00 =$$

Sub 23 → V = 9.356,00 (novemilatrecentocinquantasei/00)

Lotto 1-Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 24, categoria c/6



### **Superfici Principali:**

*Superficie utile netta calpestabile*



Superficie u.n.c. : 31 mq

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

**Commerciale:** 31 mq

Si conclude affermando che il Valore di locazione mensile dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1,75 x 31 cifra che arrotondata è pari a = Euro 54,00 (cinquantaquattro/00).



Per calcolare il reddito annuo che il suddetto bene può esprimere, utilizzando il valore di locazione mensile dell'immobile in precedenza calcolato pari a **€ 54,00/mese**, deriva che il reddito lordo annuo sviluppato dal cespite è di **€ 648,00**





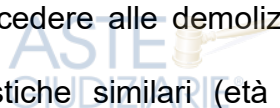
(seicentoquarantotto/00), al quale, tuttavia, vanno detratte le spese e gli oneri annuali, attribuibili al proprietario, pari a circa il 20% ( $648 \times 0,20 = 129,00$ ) del reddito lordo, per cui il reddito netto annuale netto del cespite è pari a:  $R = € 519,00$  (cinquecentodiciannove/00).



Il valore residuo dell'immobile  $V_r$ , ipotizzando che quest'ultimo possa essere demolito al termine del periodo considerato, sarebbe restituito dal valore dell'area di sedime del terreno, suddivisa in quota parte per il numero dei proprietari, meno il costo di demolizione degli immobili. Tuttavia, considerando nel caso particolare, data la grandezza del fabbricato, l'impossibilità del proprietario di procedere singolarmente alla demolizione del proprio appartamento, possiamo supporre in via teorica che l'amministrazione, una volta notificato l'ordine di demolizione, applichi la sanzione prevista per l'inottemperanza alla demolizione pari a 20.000 euro (sanzione massima).



Tale sanzione, andrebbe suddivisa per tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà. Suddividendola approssimativamente per il numero di unità del fabbricato, circa 20, otteniamo la cifra forfettaria di circa € 1.000,00 pro-capite. A questo punto, considerando l'inerzia delle amministrazioni locali nel procedere alle demolizioni e/o acquisizioni di immobili con caratteristiche simili (età del fabbricato maggiore di 30 anni), sarà possibile e ragionevole





ipotizzare, in via teorica, un tempo di utilizzazione minimo dell'immobile  $n$ , prima che lo stesso venga abbattuto e/o acquisito dalla pubblica amministrazione pari a 20 anni, per cui, scelto un opportuno saggio di capitalizzazione dalla tabella a seguire:

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, secondo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato

<b>CENTRO ABITATIVO</b>	<b>MIN.</b>	<b>MAX.</b>
Centri di grandi dimensioni	0,50%	4,50%
Centri di media dimensioni	1,50	5,50%
Centri di piccole dimensioni	2,00%	6,00%

Si assumerà quale valore quello relativo a centro di media dimensione, essendo il cespite posto nella città di Casandrino, con valore  $i$ , pari al 3,5%, ovvero il valore medio dato dal valore minimo ed il valore massimo della tabella di riferimento, con cui possiamo

calcolare il Valore d'uso dell'immobile, con la formula descritta in precedenza.

$$V = 519,00 \frac{(1 + 0,035)^{20} - 1}{0,035 (1 + 0,035)^{20}} - \frac{1.000}{(1 + 0,035)^{20}} =$$

$$= 519,00 \frac{(1,98 - 1)}{0,06} - \frac{1.000}{1,98} = 8.549,00 - 505,00 =$$

Sub 24 → V= 7.954,00 (settemilanovecentocinquantaquattro/00)

Lotto 1-Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 25, categoria c/6

### **Superfici Principali:**

*Superficie utile netta calpestabile*

Superficie u.n.c. : 39 mq



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

**Commerciale:** 39 mq

Si conclude affermando che il Valore di locazione mensile dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1,75 x 39 cifra che arrotondata è pari a = Euro 66,00 (sessantasei/00).



Per calcolare il reddito annuo che il suddetto bene può esprimere, utilizzando il valore di locazione mensile dell'immobile in precedenza calcolato pari a **€ 66,00/mese**, deriva che il reddito



lordo annuo sviluppato dal cespite è di **€ 792,00 (settecentonovantadue/00)**, al quale, tuttavia, vanno detratte le spese e gli oneri annuali, attribuibili al proprietario, pari a circa il 20% ( $792 \times 0,20 = 158,00$ ) del reddito lordo, per cui il reddito netto annuale netto del cespite è pari a: **R = € 634,00 (seicentotrentaquattro/00)**.



Il valore residuo dell'immobile  $V_r$ , ipotizzando che quest'ultimo possa essere demolito al termine del periodo considerato, sarebbe restituito dal valore dell'area di sedime del terreno, suddivisa in quota parte per il numero dei proprietari, meno il costo di demolizione degli immobili. Tuttavia, considerando nel caso particolare, data la grandezza del fabbricato, l'impossibilità del proprietario di procedere singolarmente alla demolizione del proprio appartamento, possiamo supporre in via teorica che l'amministrazione, una volta notificato l'ordine di demolizione,





applichi la sanzione prevista per l'inottemperanza alla demolizione pari a 20.000 euro (sanzione massima).

Tale sanzione, andrebbe suddivisa per tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà. Suddividendola approssimativamente per il numero di unità del fabbricato, circa 20, otteniamo la cifra forfettaria di circa € 1.000,00 pro-capite. A questo punto, considerando

l'inerzia delle amministrazioni locali nel procedere alle demolizioni e/o acquisizioni di immobili con caratteristiche simili (età del fabbricato maggiore di 30 anni), sarà possibile e ragionevole ipotizzare, in via teorica, un tempo di utilizzazione minimo dell'immobile  $n$ , prima che lo stesso venga abbattuto e/o acquisito dalla pubblica amministrazione pari a 20 anni, per cui, scelto un opportuno saggio di capitalizzazione dalla tabella a seguire:

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, secondo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato

<b>CENTRO ABITATIVO</b>	<b>MIN.</b>	<b>MAX.</b>
Centri di grandi dimensioni	0,50%	4,50%
Centri di media dimensioni	1,50	5,50%
Centri di piccole dimensioni	2,00%	6,00%

Si assumerà quale valore quello relativo a centro di media dimensione, essendo il cespite posto nella città di Casandrino, con valore  $i$ , pari al 3,5%, ovvero il valore medio dato dal valore minimo ed il valore massimo della tabella di riferimento, con cui possiamo



calcolare il Valore d'uso dell'immobile, con la formula descritta in precedenza.

$$V = 634,00 \frac{(1 + 0,035)^{20} - 1}{0,035 (1 + 0,035)^{20}} - \frac{1.000}{(1 + 0,035)^{20}} =$$

$$= 634,00 \frac{(1,98 - 1)}{0,06} - \frac{1.000}{1,98} = 10.334,00 - 505,00 =$$

Sub 25 → V= 9.829,00 (novemilaottocentoventinove/00)

Si sommano i valori d'uso ottenuti dei cespiti del lotto 1:

$$V = 20.782,00 + 6.536,00 + 9.356,00 + 7.954,00 + 9.829,00 = 54.457,00$$

(cinquantaquattromilaquattrocentocinquantesette/00)

Sulla scorta del Valore d'uso determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore d'uso, come sopra individuato, nella misura del 40% del Valore d'uso al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e tenuto conto delle decurtazioni necessarie a farsi (calcolate proprio all'interno della percentuale) rispetto a quanto scritto nel Quesito 6, ovvero alle carenze che hanno comportato quanto indicato relativamente alla valutazione a valore d'uso effettuata.



Tale valore ammonta ad euro 21.782,00 che comporta un valore di euro, del lotto, di 32.675,00

(trentaduemilaseicentosettantacinque/00).

Tale valore viene arrotondato ad euro 32.600,00.

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto 1 di euro **32.600,00** (trentaduemilaseicento/00).



Andrà ad effettuarsi il valore d'uso per:

**Lotto 2:**



Comune di Casandrino, foglio 5, alla particella 1792, sub 17, lastrico solare.

Ai fini della valutazione sarà utilizzato il valore di una unità abitativa di zona con una successiva decurtazione del 60% per ottenere il valore del lastrico solare (poiché calcolo ricavato da unità abitativa a doversi decurtare) con le dovute decurtazioni date dalle analisi svolte.



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

- 1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2024 II semestre che nel Comune di Casandrino per zona centro attribuisce un valore di locazione, per abitazioni civili oscillante tra un minimo di 2,80 €/mq ad un massimo di 4,30 €/mq.



Considerata la qualità, lo stato dell'immobile e le considerazioni relative alla situazione amministrativa, lo





scrivente adoterà per questa fonte un valore minimo pari a 2,80 €/mq.

- 2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Casandrino in zona centro un valore minimo pari a 1,30 €/mq per immobili in 2° fascia.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile pari a 2,05 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(2,80+1,30 / 2 = 2,05 \text{ €/mq})$$

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

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
<b>UBICAZIONE</b>			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95		
<b>Vie isolate</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1,84</b>
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
Libera da affittanza	1		
Occupata	0,75		
<b>Attuali proprietari</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1,84</b>
<b>EDIFICI SENZA ASCENSORE</b>			
Piano interrato	0,75		
Piano terreno	0,85		

<b>Piano primo</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1,84</b>
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
Piano sesto	0,6		
<b>SOLAI</b>			
<b>In latero-cemento o in ferro</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2,05</b>
In legno	0,9		
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguito	1,1		
<b>Sufficiente</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2,05</b>
Insufficiente	0,95		
<b>MANUTENZIONE CESPITE</b>			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9		
<b>Pessima</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>1,53</b>
<b>ESPOSIZIONE</b>			
<b>Strada interna</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1,84</b>
Via principale	1		
<b>PANORAMICITA'</b>			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
<b>Non panoramico-non a distanza</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1,84</b>
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
<b>Razionale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2,05</b>
Non strutturalmente razionale	0,85		

Non razionale ma modificabile	0,95		
<b>VALORE FINALE in c.t.</b>		<b>Euro /mq</b>	<b>1,87</b>

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1,87 dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

**Superfici Principali:**

*Superficie utile netta calpestabile*

Superficie u.n.c. : 130 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 130 mq

Si conclude affermando che il Valore di locazione mensile dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1,87 x 130 cifra che arrotondata è pari a = Euro 243,00 (duecentoquarantatre/00).

Per calcolare il reddito annuo che il suddetto bene può esprimere, utilizzando il valore di locazione mensile dell'immobile in precedenza calcolato pari a **€ 243,00/mese**, deriva che il reddito lordo annuo sviluppato dal cespite è di **€ 2.916,00 (duemilanovecentosedici/00)**, al quale, tuttavia, vanno detratte le spese e gli oneri annuali, attribuibili al proprietario, pari a circa il 20% ( $2.916 \times 0,20 = 583,00$ ) del reddito lordo, per cui il reddito netto



annuale netto del cespite è pari a:  $R = € 2.333,00$   
**(duemilatrecentotrentatre/00).**

Il valore residuo dell'immobile  $V_r$ , ipotizzando che quest'ultimo possa essere demolito al termine del periodo considerato, sarebbe restituito, dal valore dell'area di sedime del terreno, suddivisa in quota parte per il numero dei proprietari, meno il costo di demolizione degli immobili. Tuttavia, considerando nel caso particolare, data la grandezza del fabbricato, l'impossibilità del proprietario di procedere singolarmente alla demolizione del proprio appartamento, possiamo supporre in via teorica che l'amministrazione, una volta notificato l'ordine di demolizione, applichi la sanzione prevista per l'inottemperanza alla demolizione pari a 20.000 euro (sanzione massima).

Tale sanzione, andrebbe suddivisa per tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà. Suddividendola approssimativamente per il numero di unità del fabbricato, circa 20, otteniamo la cifra forfettaria di circa € 1.000,00 pro-capite. A questo punto, considerando l'inerzia delle amministrazioni locali nel procedere alle demolizioni e/o acquisizioni di immobili con caratteristiche simili (età del fabbricato maggiore di 30 anni), sarà possibile e ragionevole ipotizzare, in via teorica, un tempo di utilizzazione minimo dell'immobile  $n$ , prima che lo stesso venga abbattuto e/o acquisito



dalla pubblica amministrazione pari a 20 anni, per cui, scelto un opportuno saggio di capitalizzazione dalla tabella a seguire:

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, secondo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato

<b>CENTRO ABITATIVO</b>	<b>MIN.</b>	<b>MAX.</b>
Centri di grandi dimensioni	0,50%	4,50%
Centri di media dimensioni	1,50	5,50%
Centri di piccole dimensioni	2,00%	6,00%

Si assumerà quale valore quello relativo a centro di media dimensione, essendo il cespite posto nella città di Casandrino, con valore *i*, pari al 3,5%, ovvero il valore medio dato dal valore minimo ed il valore massimo della tabella di riferimento, con cui possiamo calcolare il Valore d'uso dell'immobile, con la formula descritta in precedenza.



$$V = 2.333,00 \frac{(1 + 0,035)^{20} - 1}{0,035 (1 + 0,035)^{20}} - \frac{1.000}{(1 + 0,035)^{20}}$$

$$= 2.333,00 \frac{(1,98 - 1)}{0,06} - \frac{1.000}{1,98} = 38.027,00 - 505,00 =$$



Sub 17 → V= 37.522,00 (trentasettemilacinquecentoventidue/00)

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura





del 60% del Valore d'uso al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e tenuto conto delle decurtazioni necessarie a farsi (calcolate all'interno della percentuale) rispetto a quanto scritto nel Quesito 6 ed alla funzione a lastrico solare, ovvero alle carenze che hanno comportato quanto indicato relativamente alla valutazione a valore d'uso effettuata. Tale valore ammonta ad euro 22.513,00 che



comporta un valore di euro 15.009,00 (quindicimilanovecento/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico di euro **15.000,00** (quindicimila/00).



**QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato**

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa.



**QUESITO N.14: certificazione di Stato Civile o Visura Camerale**

Si rappresenta che è stato reperito certificato di stato civile e di residenza storica dell'esecutata.

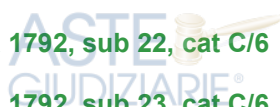


**CONCLUSIONI**

**Lotto 1: Comune di Casandrino, foglio 5, particella 1792, sub 21, cat C/6**



**Comune di Casandrino, foglio 5, particella 1792, sub 22, cat C/6**



**Comune di Casandrino, foglio 5, particella 1792, sub 23, cat C/6**

**Comune di Casandrino, foglio 5, particella 1792, sub 24, cat C/6**

**Comune di Casandrino, foglio 5, particella 1792, sub 25, cat C/6**

arch. ----- n° albo CTU 13524





**Prezzo base d'asta immobile 32.600,00 euro**



**Lotto 2: Comune di Casandrino, foglio 5, particella 1792, sub 17, lastrico**

**Prezzo base d'asta immobile 15.000,00 euro**



In fede



Il CTU Arch. -----

