

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di espropriazione immobiliare

n.R.G.E.167/2024 promossa da



contro



CESPITE

Piena proprietà di:

Appartamento in Il Traversa VIA VINCENZO CALVANESE n 3 riportato nel
C.F. di AFRAGOLA al Fl.13 p.lla 1183 sub. 6, ctg. A/2, classe 4, piano T

**GIUDICE: Lorella Triglione
C.T.U.Arch.Angela Passaro**

STUDIO DI ARCHITETTURA

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

-1. Premessa

-2. Elenco Allegati

- 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Quesito1

Quesito2

Quesito3

Quesito4

Quesito5

Quesito6

Quesito7

Quesito8

Quesito9

Quesito10

Quesito11

Quesito12

Quesito13

Quesito14

-4. Allegati

Con mandato del Giudice dell'esecuzione Dott. Alessandro Auletta, veniva conferito incarico a me sottoscritta Arch Angela Passaro, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n. 7814, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 167/2024 in epigrafe. Formulati al CTU i quesiti, il G.E. rinviava le parti all'udienza del 29.10.2024. Successivamente, per proroga richiesta dal CTU, Il Giudice dott.ssa Lorella Triglione rinviava le parti all'udienza del 10.12.2024.

1. ELENCO ALLEGATI

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

Controllo preliminare

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

È presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli.

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

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

Quesito 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Afragola NA, e precisamente:

- Appartamento in Il Traversa VIA VINCENZO CALVANESE n. 3 riportato nel C.F. di AFRAGOLA al Fl.13 p.IIIa 1183 sub. 6, ctg. A/2, classe 4, piano T

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, del **sub 6** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata sig.ra [REDACTED]

coniugata in comunione legale dei beni, per Atto del 23/03/2012 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 52876 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11651.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 12/04/2012

Il sub 6 risulta derivare dalla fusione dei sub 1 e sub 5, soppressi. Il sub 1 era un immobile categoria A/2 mentre il sub 5 era una unità categoria F/1 di mq 150, che identifica l'area urbana, ossia una superficie di corte senza fabbricati che possiede una spiccata valenza urbana e non può essere considerata come terreno agricolo.

Nell'atto del notaio [REDACTED] si dichiara che la sig.ra [REDACTED] acquista "la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento al piano terra con cortile pertinenziale esclusivo facente parte di una palazzina di tre unità"

Una porzione in uso esclusivo **nasce come pertinenza dell'immobile e ne è indissolubilmente legata**. Il che vuol dire che tale còrtile pertinenziale

all'immobile pignorato può essere utilizzato in modo esclusivo dal proprietario dell'appartamento pignorato, ma non può essere venduto o affittato se non contestualmente alla vendita dell'appartamento pignorato.

La pertinenza è dunque un **accessorio** del bene principale, il quale potrebbe essere tranquillamente usato anche senza la sua pertinenza.

È esclusiva la pertinenza che è posta al servizio di **un'unica cosa principale** e, pertanto, appartiene solamente a un proprietario.

La pertinenza esclusiva, dunque, è l'esatto contrario della **pertinenza condivisa**, di quella cioè destinata a servizio di più unità immobiliari, ciascuna appartenente a un diverso proprietario

In altre parole, mentre la pertinenza condivisa è comune a tutti i proprietari di cose diverse (in genere, immobili), la pertinenza esclusiva appartiene solo a un proprietario.

Per cui l'immobile pignorato sub 6 identifica sia l'appartamento che la corte esterna di mq 150, così come riportato nella planimetria catastale del sub 6, nonostante per come è conformato il fabbricato in questa corte ci sia il passaggio per chi deve andare agli appartamenti disposti ai piani superiori rispetto a quello pignorato posto al piano terra.

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

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

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

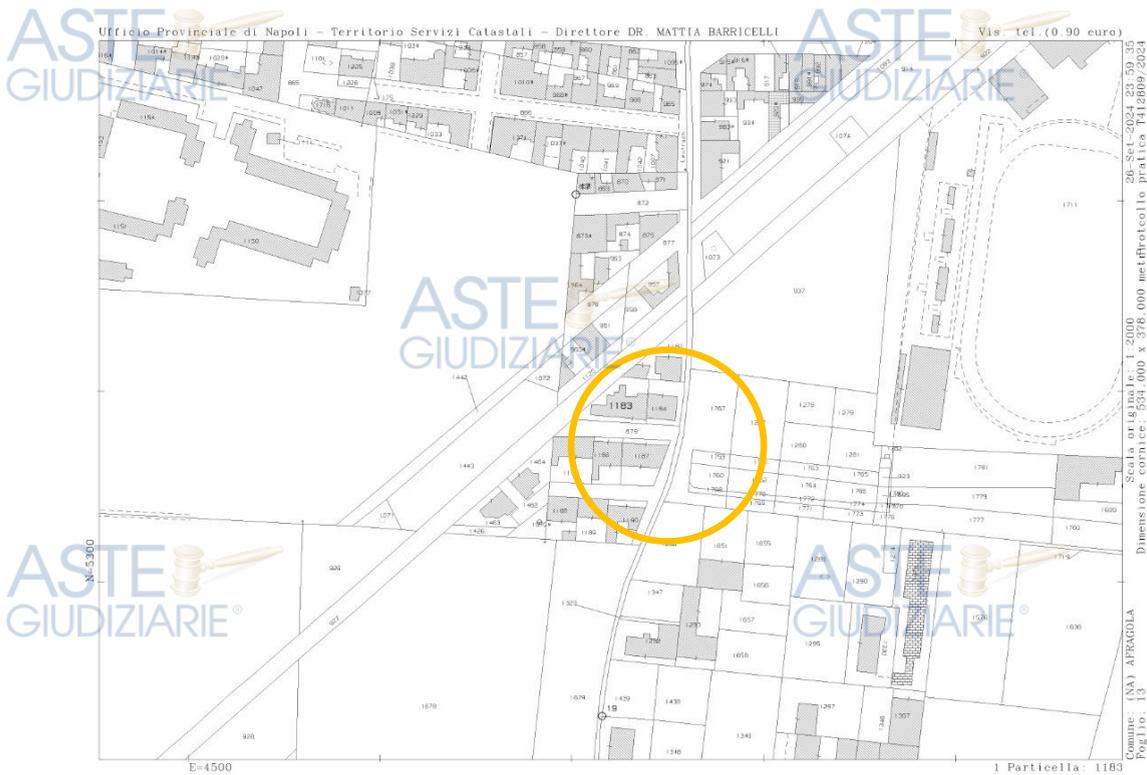


Foto 1: mappa catastale: fabbricato p.la 1183

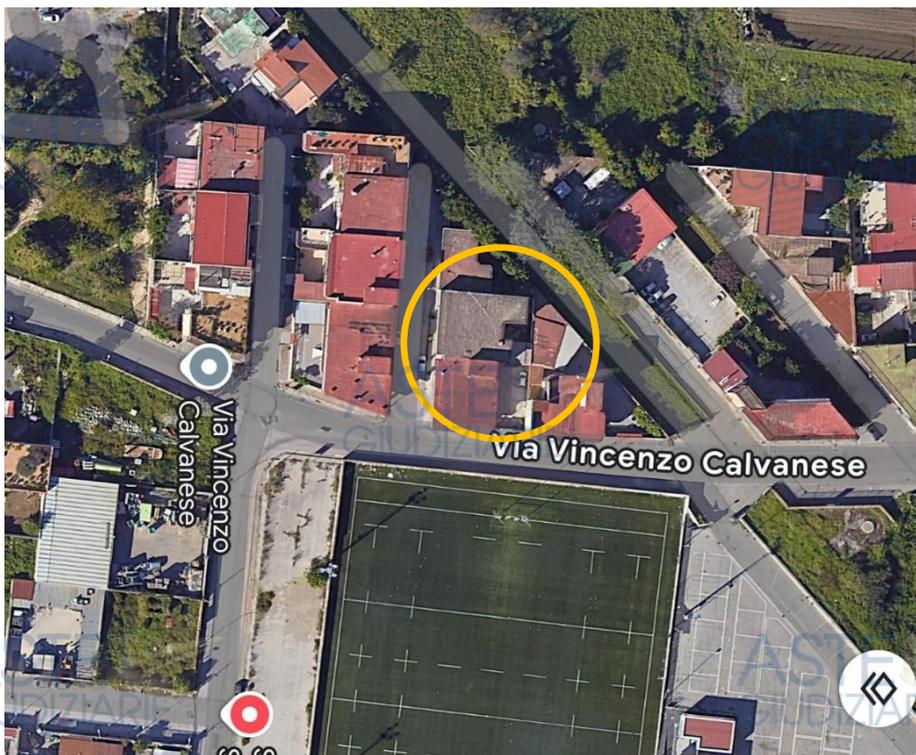


Foto 2: foto satellitare fabbricato p.la 1183

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

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

Il lotto a vendersi sarà unico e precisamente:

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Afragola NA, e precisamente:

- Appartamento in Il Traversa VIA VINCENZO CALVANESE n. 3 riportato nel C.F. di AFRAGOLA al Fl.13 p.IIIa 1183 sub. 6, ctg. A/2, classe 4, piano T (appartamento e corte)

CONFINI:

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con corte interna (pertinenza esclusiva sub 6)
- a est proprietà aliena
- a sud con Il traversa Via Calvanese
- a ovest con proprietà aliena

Quesito 2

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

LOTTO:

Piena proprietà:

LOTTO UNICO: Appartamento sito in Afragola Na in Il Traversa VIA VINCENZO CALVANESE n. 3 riportato nel C.F. di AFRAGOLA al Fl.13 p.IIIa 1183 sub. 6, ctg. A/2, classe 4, piano T

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è in struttura mista (muratura portante più pilastri) ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensiva. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e tinteggiatura. Non è presente l'ascensore.

Il fabbricato ha accesso diretto dalla Il Traversa di Via Calvanese, ed è in buono stato di conservazione. La corte presente all'interno è di proprietà esclusiva dell'immobile sub 6 (risulta fusa in planimetria) ed è riportata nella compravendita

dell'atto del Notaio Agostini.

L'immobile, posto al piano rialzato della scala unica, risulta attualmente **frazionato**, in due unità abitative:

1° Unità:

Appartamento occupato dal sig. [REDACTED] con la sua famiglia, locatario dell'immobile (l'intero sub 6), composto da cucina/salone, 2 camere, 1 bagno, 1 disimpegno.

Si accede all'immobile tramite un piccolo spazio adiacente la scala interna del palazzo, posto a quota piano rialzato rispetto al cortile del fabbricato.

L'immobile, attualmente ristrutturato, presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento per l'intero appartamento in mattonelle in gres porcellanato effetto parquet bianco
- Bagno padronale completo di sanitari con rivestimento in mattonelle gres beige più marrone
- Pareti pitturate con vernice lavabile, e solo in alcune porzioni con parati
- Porta ingresso blindata
- Infissi esterni in napoletane blindate in ferro
- Infissi interni in pvc color legno sbiancato
- Porte interne in legno
- Impianto di riscaldamento presente con radiatori ma non funzionante
- Acqua idrosanitaria calda con caldaia esterna
- Presente impianto di climatizzazione con split aria calda/aria fredda
- Presenza di controsoffittature interne con faretti

2° Unità:

Appartamento attualmente non occupato da persone, composta da 1 cucina, 1 bagno, 1 disimpegno. Si accede all'immobile tramite un piccolo spazio adiacente la scala interna del palazzo, posto a quota piano rialzato rispetto al cortile del

fabbricato. L'immobile, attualmente ristrutturato, presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento per l'intero appartamento in mattonelle in gres porcellanato
- Bagno padronale completo di sanitari con rivestimento in mattonelle gres
- Porta ingresso blindata
- Infissi esterni in napoletane blindate in ferro
- Infissi interni in pvc color legno sbiancato
- Porte interne in legno
- Impianto di riscaldamento presente con radiatori ma non funzionante
- Acqua idrosanitaria calda con caldaia esterna
- Presente impianto di climatizzazione con split aria calda/aria fredda
- Presenza di controsoffittature interne con faretti

Foto Unità 1



Foto 1. Ingresso



Foto 2. Salone/cucina



Foto 3. Salone/cucina



Foto 4. Disimpegno



Foto 5. Bagno



Foto 6. Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 7. Cameretta



Foto 8. Camera padronale

Foto Unità 2



Foto1. Ingresso



Foto2. Ingresso/cucina



Foto3 - Ingresso/cucina



Foto 4. Camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5. Camera matrimoniale



Foto 6. Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto fabbricato con corte esterna



Foto 1. Esterno fabbricato

ASTE GIUDIZIARIE



Foto 2. Interno ingresso corte

ASTE GIUDIZIARIE



Foto 3. Interno ingresso corte

ASTE GIUDIZIARIE



Foto 4. Interno corte

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



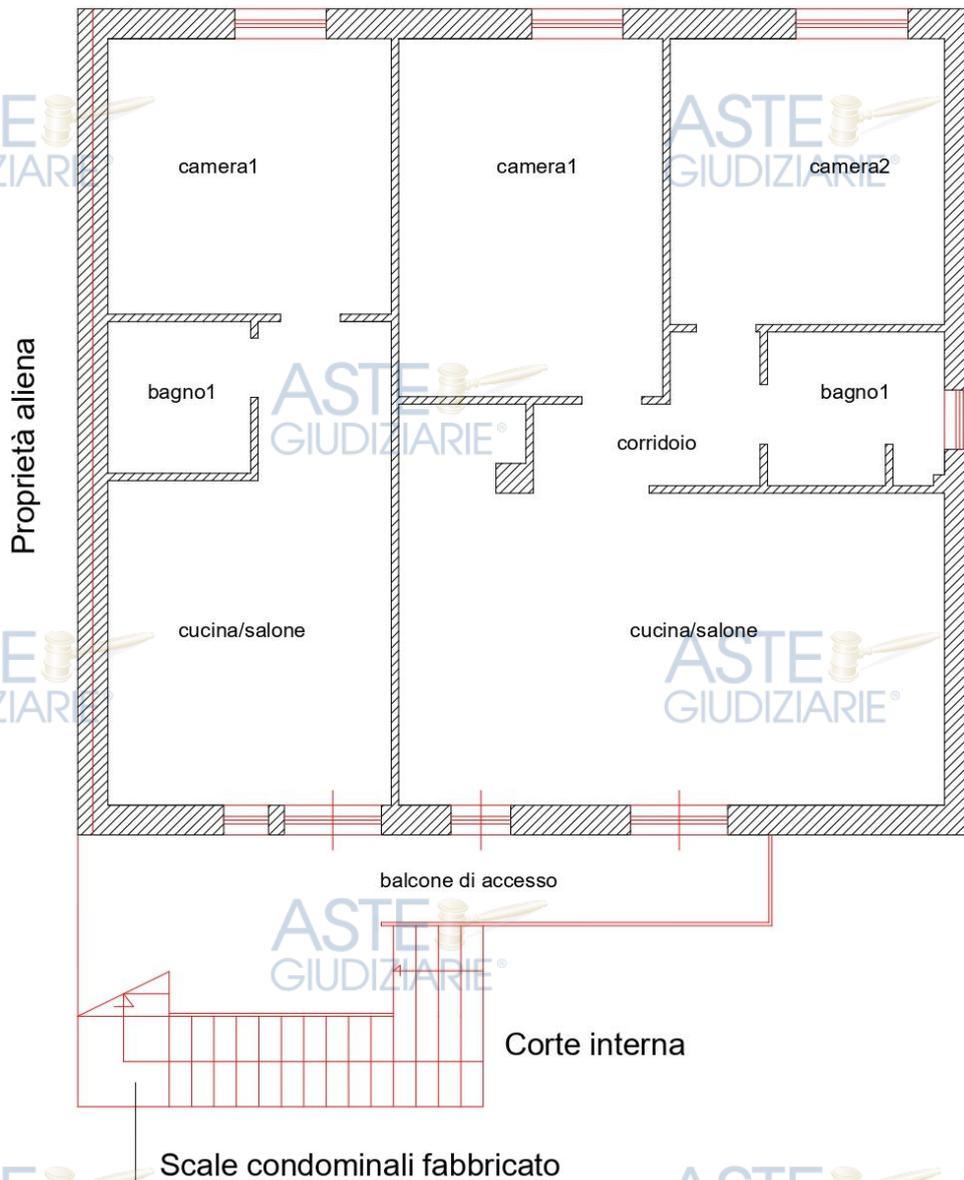
Foto 5. Interno corte Foto 6. Pianerottolo scala e balcone unità immobiliare

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.



RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Appartamento in Afragola NCEU
Foglio 13 p.IIa 1183 sub 6

Il Traversa Via Calvanese



Composizione immobile:

L'appartamento è attualmente frazionato di fatto in due unità immobiliari:

1° Unità:

La superficie netta della prima unità è così suddivisa:

- Cucina/salone mq 32,54
- Camera 2 mq 14,12
- Camera 1 mq 17,00
- Bagno mq 4,82
- Disimpegno mq 4,65

per una superficie netta totale di: **mq 73,13**

2° Unità:

La superficie netta della seconda unità è così suddivisa:

- Cucina/salone mq 20,37
- Camera 1 mq 14,06
- Bagno mq 3,89

per una superficie netta totale di: **mq 58,69**

L'appartamento considerato come unica unità immobiliare (la sottoscritta infatti prevede un ripristino stato dei luoghi relativamente al frazionamento) ha una superficie commerciale di **mq 131**

La corte di mq 150 che viene riportata nell'atto Atto del 23/03/2012 Pubblico ufficiale AGOSTINI ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 52876 – dove si dichiara che la sig.ra  acquista *“la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento al piano terra con cortile pertinenziale esclusivo facente parte di una palazzina di tre unità”*

Per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze, vi sono computi differenziati:

- in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va raggugliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere raggugliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare)

Nel nostro caso:

10% fino a 131 mq e 2% oltre, per cui essendo la corte venduta mq 150, avremo

10% di 131 + 2% di 19 mq = mq 13,10 + mq 0,38 = **mq 13,48**

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

appartamento 131 mq + mq 1,55 (balconi 6,19 mq x 25%) + mq 13,48 corte =

mq 146,48

Quesito 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il lotto immobiliare pignorato è identificato catastalmente:

LOTTO UNICO: Appartamento in Il Traversa VIA VINCENZO CALVANESE n. 3 riportato nel C.F. di AFRAGOLA al Fl.13 p.lla 1183 sub. 6, ctg. A/2, classe 4, piano T

Storia catastale del bene:

Classamento:

Rendita: Euro 379,60

Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 7 vani

Foglio 13 Particella 1183 Subalterno 6

Indirizzo: VIA VINCENZO CALVANESE n. SC Piano T

Dati di superficie: Totale: 161 m2 Totale escluse aree scoperte b): 144 m2

Dati identificativi: Dati derivanti da FUSIONE del 14/03/2006 Pratica n. NA0147245 in atti dal 14/03/2006 FUSIONE (n. 16870.1/2006) dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: AFRAGOLA (A064) (NA)

Foglio 13 Particella 1183 Subalterno 1

Foglio 13 Particella 1183 Subalterno 5

Indirizzo: Dati derivanti da FUSIONE del 14/03/2006 Pratica n. NA0147245 in atti dal 14/03/2006 FUSIONE (n. 16870.1/2006)

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

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 14/03/2006, prot. n. NA0147245

Intestatario:

dal 23/03/2012 [REDACTED] nata a [REDACTED] il

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni (deriva

dall'atto 4)

4. Atto del 23/03/2012 Pubblico ufficiale AGOSTINI ROBERTO Sede PADOVA (PD)

Repertorio n. 52876 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico

n. 11651.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 12/04/2012

La mappa catastale riporta come Foglio 13 Particella 1183 un fabbricato
equivalente a quello riportato nella mappa satellitare;

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

- Appartamento sito nel comune di Afragola Na in Il Traversa VIA VINCENZO
CALVANESE n. 3 riportato nel C.F. di AFRAGOLA al Fl.13 p.IIa 1183 sub. 6, ctg. A/2,
classe 4, piano T

Negli atti di provenienza del bene pignorato, fino all'atto ultraventennale,
l'immobile è indicato con i seguenti dati catastali:

- Appartamento sito nel comune di Afragola Na in Il Traversa VIA VINCENZO
CALVANESE n. 3 riportato nel C.F. di AFRAGOLA al Fl.13 p.IIa 1183 sub. 6, ctg. A/2,
classe 4, piano T

Per cui vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali per
l'atto di pignoramento, ed in relazione all'atto di provenienza, fino
all'ultraventennale, vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze
catastali. Non risultano variazioni riguardanti esclusivamente i dati identificativi
essenziali intervenuti in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati
riportati correttamente nel pignoramento.

Esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella
planimetria catastale, precisamente:

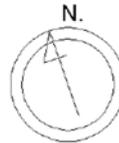
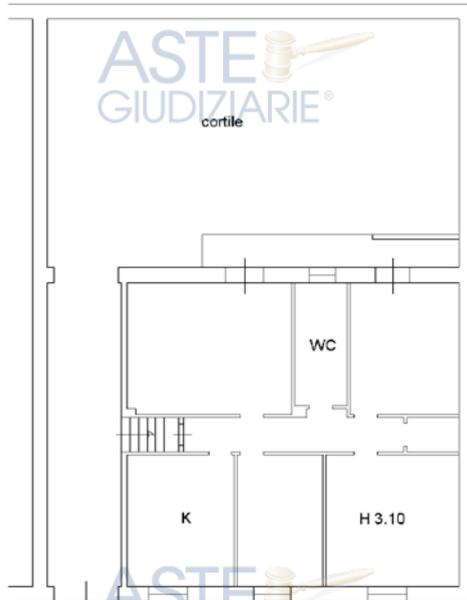
Di seguito viene riportata planimetria catastale dell'immobile pignorato

Data: 27/09/2024 - n. T33 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0147245 del 14/03/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Afragola Via Calvanese civ. SC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 1183 Subalterno: 6	Compilata da: Vernillo Gennaro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Napoli N. 5100

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2024 - Comune di AFRAGOLA(A064) - < Foglio 13 - Particella 1183 - Subalterno 6 >
 VIA VINCENZO CALVANESE n. SC Piano I

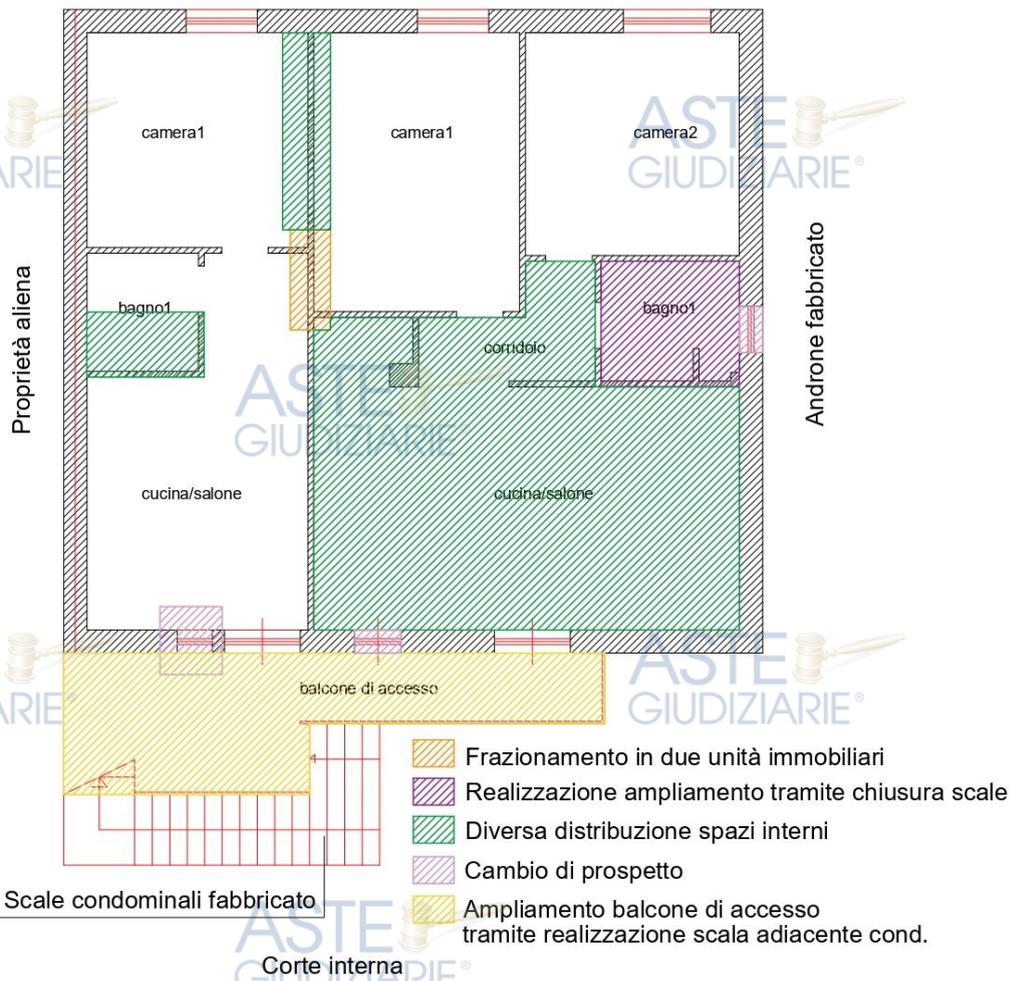
Ultima planimetria in atti

Data: 27/09/2024 - n. T33 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

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

DIFFORMITA' CATASTALI
 Appartamento in Afragola NCEU
 Foglio 13 p.IIa 1183 sub 6

Il Traversa Via Calvanese



Quesito 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà di:

Appartamento in Il Traversa VIA VINCENZO CALVANESE n. 3 riportato nel C.F. di AFRAGOLA al Fl.13 p.lla 1183 sub. 6, ctg. A/2, classe 4, piano T (app. + corte)

L'immobile, posto al piano rialzato della scala unica, risulta attualmente **frazionato**, in due unità abitative:

1° Unità:

Appartamento occupato dal sig. [REDACTED] con la sua famiglia, locatario dell'immobile, composto da cucina/salone, 2 camere, 1 bagno, 1 disimpegno.

2° Unità:

Appartamento attualmente non occupato da persone, composta da 1 cucina, 1 bagno, 1 disimpegno.

- L'immobile pignorato (nella sua interezza) risulta avere i seguenti confini: a nord con corte interna, a est proprietà aliena, a sud con Il traversa Via Calvanese, a ovest con proprietà aliena
- L'immobile pignorato è stato legittimato con Provvedimento n. 908 del 2006 per la domanda presentata dal sig. [REDACTED] ato ad [REDACTED] 1 [REDACTED], registrata al protocollo generale al n. 8253 in data 05/05/1986 ed al registro pubblico delle domande di concessione al n. 2407.
- Non risultano presentate alcuna richiesta di SCIA e/o CILA per l'immobile pignorato;
- Non è provvista di certificato di agibilità e non è stata trasmessa Segnalazione Certificata per l'Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- Non insiste su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente; Non è riconosciuta come "bene di interesse

artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico";

- Non ricade nei vincoli idrogeologici, delle falde idriche, nonché dei parchi nazionali e/o regionali; Non è gravata da censo, livello, usi civici;
- Nelle vigenti disposizioni di tipo urbanistico del P.U.C. approvato, l'immobile pignorato ricade in **Zona B1 - Insediamenti urbani saturi**
- Nelle vigenti disposizioni di tipo urbanistico del **Sistema delle protezioni e delle emergenze ambientali, urbanistiche ed architettoniche (Tav.C05)** l'immobile pignorato ricade in Zona **Omogenea Territoriale Bp2. "Aree della Produzione e dei Servizi";**

- Il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda): Piena proprietà del bene pignorato **euro 176.976**

Quesito 5

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

Provenienze del ventennio:

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, del **sub 6** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata sig.ra [REDACTED], coniugata in comunione legale dei beni, per Atto del 23/03/2012 Pubblico ufficiale AGOSTINI ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 52876 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11651.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 12/04/2012

A [REDACTED] quanto sopra e' pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione per notar DE LUCA RAFFAELE del 24/03/2006, rep. 40641, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addi' 28/03/2006 ai nn.20352/10940 con il quale per divisione da se stesso e da [REDACTED] nata a [REDACTED], da [REDACTED] nata a [REDACTED], da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

██████████, da ██████████ nata a ██████████ e da ██████████ nato a ██████████, riceve il suddetto immobile per la quota di 1/1 di piena proprietà, nascente da successione legale di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e deceduto il ██████████, giusta denuncia del 14/12/2005 num.794 vol.26, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 addì 06/04/2006 ai nn.23350/12391 e relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto per notar DE LUCA RAFFAELE del 24/03/2006, rep. 40641, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 addì 28/03/2006 ai nn.20351/10939 con la quale ██████████ e ██████████ ricevono la quota di 1/8 di Piena Proprietà' ciascuno, ██████████ e ██████████ ricevono la quota di 1/32 di Piena Proprietà' ciascuno;

- atto di compravendita per notar MARIO MOFFA del 14/10/1973, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addì 19/10/1973 ai nn.28643/24856 con il quale ██████████ e ██████████ acquistano l'immobile riportato al catasto terreni Fl.13 p.lla 1183 da ██████████ nato a ██████████, da ██████████ nata a ██████████, da ██████████ il ██████████, da ██████████ nato a ██████████, da ██████████ e da ██████████ nato a ██████████; (cfr. all. 8).

Quesito 6

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

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

Afragola Na, si è rilevato che:

L'immobile pignorato è stato legittimato con Provvedimento n. 908 del 2006 per la domanda presentata dal sig. ██████████ nato ad ██████████ il ██████████, registrata al protocollo generale al n. 8253 in data 05/05/1986 ed al registro pubblico delle domande di concessione al n. 2407.

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

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

Non insiste su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente; Non è riconosciuta come "bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico";

Non ricade nei vincoli idrogeologici, delle falde idriche, nonché dei parchi nazionali e/o regionali; Non è gravata da censo, livello, usi civici;

Nelle vigenti disposizioni di tipo urbanistico del P.U.C. approvato, l'immobile pignorato ricade in **Zona B1 Insedimenti Urbani saturi**;

Nelle vigenti disposizioni di tipo urbanistico del **Sistema delle protezioni e delle emergenze ambientali, urbanistiche ed architettoniche (Tav.C05)** l'immobile pignorato ricade in Zona **Omogenea Territoriale Bp2. "Aree della Produzione e dei Servizi"**;

Da un confronto tra i Grafici di Provvedimento n. 908/2006 rilasciato e stato dei luoghi rilevato si è verificato che **esistono le seguenti difformità:**

1. Frazionamento in due unità immobiliari
2. Realizzazione di ampliamento superficie abitabile tramite chiusura di uno spazio scale su androne fabbricato
3. Diversa distribuzione spazi interni
4. Cambio di prospetto in tre punti:
 - A) Spazio scale chiuso su androne con realizzazione di finestra
 - B) Realizzazione di una finestra su balcone interno
 - C) Trasformazione di una finestra in balcone su balcone interno

E' possibile sanare la 2,3,4 difformità riscontrate tramite **Accertamento di Conformità art. 36 del D.P.R. 380/2001 o Cila tardiva.**

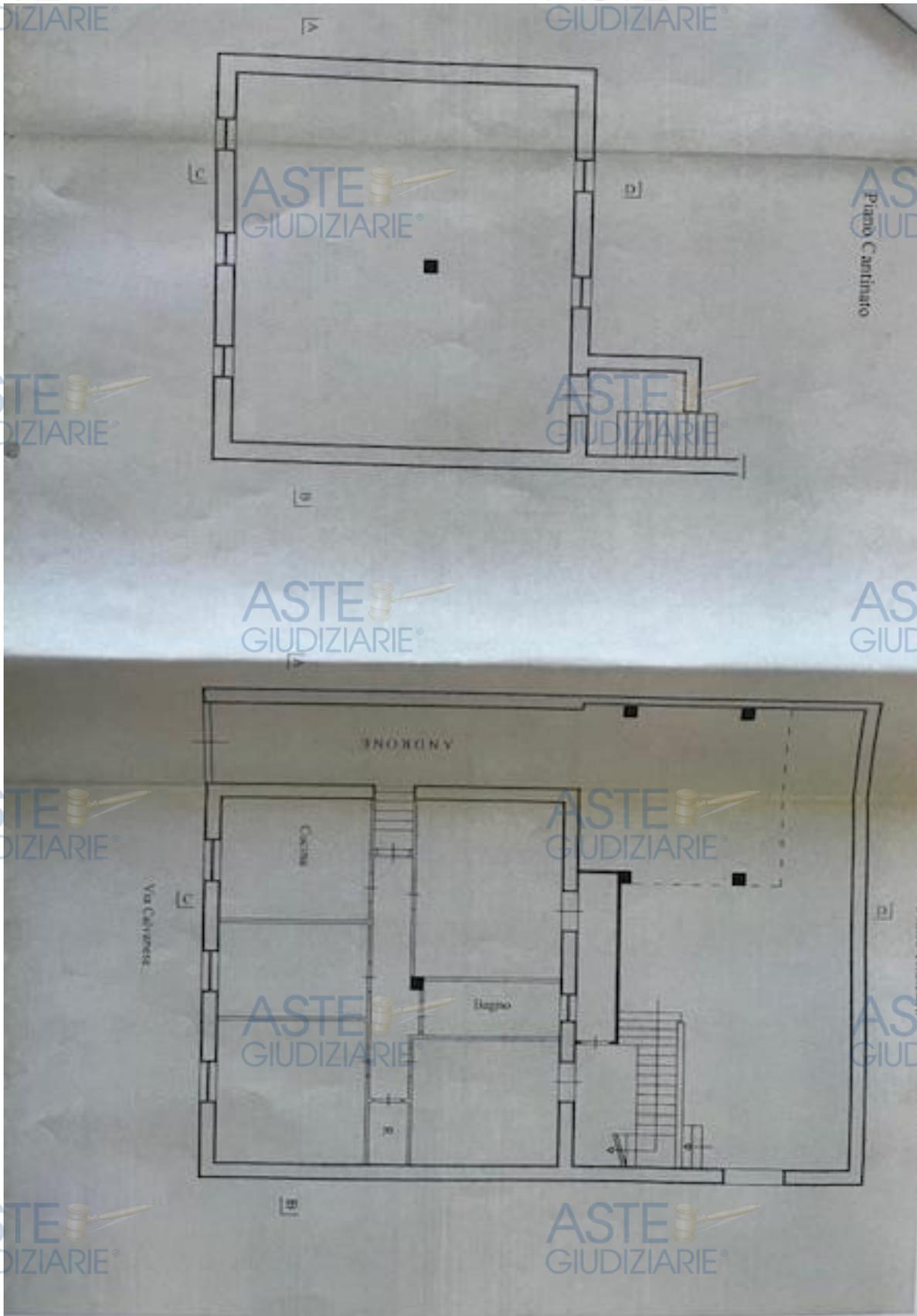
Non è possibile sanare il frazionamento in due unità, difformità 1, anche per motivi di appetibilità commerciale immobile, per cui viene indicato il ripristino dello stato dei luoghi tramite la demolizione della

piccola porzione di muro divisorio.

Considerato che i costi per l'accertamento di conformità indicato e per la demolizione, con relativi oneri urbanistici e spese tecniche, non sono quantificabili come spese urbanistiche se non solo dopo aver presentato le suddette pratiche edilizie al Comune, la sottoscritta stima quest'ultimi considerando una **riduzione del 10%** sul valore di mercato trovato per il lotto unico

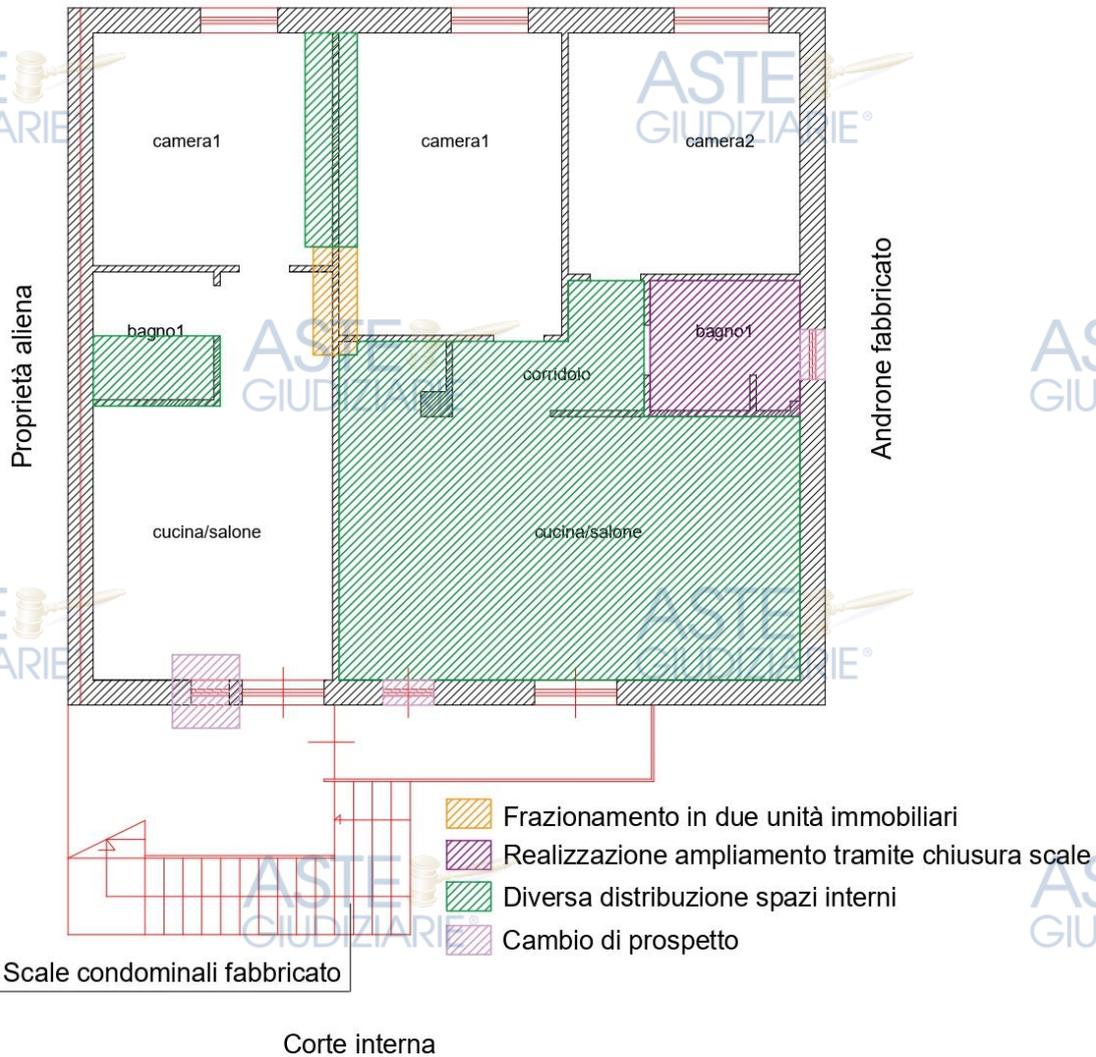
Di seguito vengono riportate le planimetrie urbanistiche piano piano terra Provvedimento n. 908 del 2006 con planimetrie dello stato reale con difformità urbanistiche evidenziate

ASTE
GIUDIZIARIE®



DIFFORMITA' URBANISTICHE
Appartamento in Afragola NCEU
Foglio 13 p.IIa 1183 sub 6

Il Traversa Via Calvanese



Quesito 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile, posto al piano rialzato della scala unica, risulta attualmente **frazionato**, in due unità abitative:

1° Unità:

Appartamento occupato dal sig. [REDACTED] con la sua famiglia, locatario dell'immobile, composto da cucina/salone, 2 camere, 1 bagno, 1 disimpegno.

2° Unità:

Appartamento attualmente non occupato da persone, composta da 1 cucina, 1 bagno, 1 disimpegno.

Esiste per il sub 6 pignorato (unità 1 + unità 2) un contratto di locazione Ufficio Territoriale Venezia 2 al n. 1210 serie 3T anno 2018 con opzione cedolare secca, rinnovato e prorogato fino alla data **01.01.2025**, contratto tra [REDACTED] e [REDACTED]. (cfr. art. 11)

Nella stima del bene non verrà considerato l'immobile come locato in virtù del fatto che il contratto scade il 01.01.2025, a breve, e prima dell'eventuale vendita all'asta.

Quesito 8

Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

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

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso.

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

Non sussiste il caso.

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

Non sussiste il caso.

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

Non esiste un condominio.

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

Non sussiste il caso.

N.B. La verifica è stata effettuata tramite ispezione ipotecaria fatta dalla sottoscritta CTU relativamente all'immobile pignorato sub 6 e sulla persona eseguita.

Non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

1) *Domande giudiziali:*

Non sussiste il caso

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

Vedere quesito 6

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

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- 1) *Iscrizioni ipotecarie*: tutte quelle presenti in visura ipotecaria effettuata, indicate anche nella certificazione notarile
- 2) *Pignoramenti ed altre iscrizioni pregiudizievoli*: tutte quelle presenti in visura ipotecaria effettuata ed indicate anche nella certificazione notarile
- 3) *Difformità urbanistico-edilizie*: indicate al quesito 6
- 4) *Difformità catastali*: indicate al quesito 3
(cfr. all.7)

Quesito 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Quesito 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

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

Quesito 11

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

Fornire ogni informazione concernente:

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

4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Non esiste un condominio

Quesito 12

Procedere alla valutazione dei beni

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

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà di:

Appartamento in Il Traversa VIA VINCENZO CALVANESE n. 3 riportato nel C.F. di AFRAGOLA al Fl.13 p.lla 1183 sub. 6, ctg. A/2, classe 4, piano T

L'appartamento considerato come unica unità immobiliare (la sottoscritta infatti prevede un ripristino stato dei luoghi relativamente al frazionamento) ha una superficie commerciale di **mq 131**

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

appartamento 131 mq + mq 1,55 (balconi 6,19 mq x 25%) + mq 13,48

corte = **mq 146,48**

DATI METRICI

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

Dati
metrici

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

- 3) **coefficienti di destinazione**(**C_{DEST}**) relativi alle diverse porzioni dell'immobile (tenendo conto che nel calcolo sono state computate,

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

- Appartamento – civile abitazione 1,00
Area esterna di pertinenza (balconi e terrazzo) 0,25
Giardino 0,1 Box 0,25 Posto auto 0,25
- 4) **coefficiente di stato manutentivo (Ccons)** - stato di conservazione buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo**. Pertanto si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 1° sem. 2024- cfr.all.9*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Immobiliare.it, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
APPARTAMENTI IN AFRAGOLA (NA) Via II Traversa Via Calvanese			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 1° Sem. 2024	Zona D4	1.150	1.750
Indagini di Mercato	Zona II Traversa Via Calvanese e limitrofe	1.250	1.833
<i>MEDIA</i>		1.200	1.791

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria

prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

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

1.495,00€/mq per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.9**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - OTTOBRE 2024				
APPARTAMENTI IN AFRAGOLA (NA)				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Prospettiva Casa	Pressi Campo Sportivo	€ 165.000,00	90	buone cond
Prospettiva Casa	Pressi campo Sportivo	€ 100.000,00	65	buone cond.
Stima Casa	Via Palermo	€ 125.000,0	100	buone cond.

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

S_R = 146,48 mq.

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

€ 1.495,00 /mq. destinazione civile abitazione (**Q_r**)

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

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

$$V_m = (146,48 \text{ mq} \times \text{euro } 1.495/\text{mq}) = \mathbf{218.987 \text{ euro}}$$

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

sottraendo ad esso i costi per la redazione di pratica A.P.E.

Per cui avremo:

$$Vm = 218.987 - \text{euro } 500 (\text{redazione A.P.E.}) = \mathbf{218.487\text{euro}}$$

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

$$Vm = 218.487 \text{ euro} - 21.848 \text{ euro } (10\%) = \mathbf{196.639 \text{ euro}}$$

Il valore di mercato del bene in esame (Vm) viene decrementato, sottraendo ad esso una riduzione del 10% sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Per cui avremo:

$$Vm = 196.639 - \text{euro } 19.663 (10\%) = \mathbf{176.976 \text{ euro}}$$

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame, con il metodo valore di mercato, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda): **euro 176.976**

Quesito 13

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

Non sussiste il caso.

Quesito 14

Dalla richiesta dei Certificati di Residenza, stato civile, allegati alla consulenza, si evince che:

il sig. [REDAZIONE] è residente ad [REDAZIONE] dal [REDAZIONE]

la sig.ra [REDAZIONE] è residente a [REDAZIONE] dal [REDAZIONE].

Il Sig. [REDAZIONE] e la sig.ra [REDAZIONE] hanno contratto matrimonio a [REDAZIONE] ma attualmente risultano separati.

(cfr. all. 10)

Calvizzano NA, 08.11.2024

In fede

C.T.U. Arch. Angela Passaro