

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura di espropriazione immobiliare n. **R.G.E. 23/2025** promossa da

**per la quota di piena proprietà di:**

Immobile riportato nel NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 3 particella 958 sub 1 cat A/3 Via Giuseppe Mercalli snc;



**GIUDICE: Dott.ssa Annamaria Buffardo - C.T.U. Arch. Angela Passaro**

**STUDIO DI ARCHITETTURA**

ARCH.ANGELA PASSARO 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

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

- 4. Allegati

In data 28 aprile 2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Annamaria Buffardo conferiva mandato 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. 23/2025 in epigrafe. Formulati al CTU I quesiti, il G.E. rinviava le parti all'udienza del 14.11.2025.

**2 . 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 beni
- 9) Quotazioni di riferimento
- 10) Certificato stato civile – Certificato di residenza – Certificato matrimonio

## Controllo preliminare

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

E' presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio dott. Niccolò Tiecco, Perugia. La certificazione in questione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Non risulta tra i documenti presenti nel fascicolo il certificato di matrimonio, di residenza degli esecutati, all'attualità, nè il titolo di provenienza dei beni pignorati, la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisirli allegandoli alla consulenza.

## Quesito 1

### Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Nel Comune di **Sant'Antimo (NA)**:

#### LOTTO UNICO

**per la quota di piena proprietà di:**

Immobile riportato nel NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 3 particella 958 sub 1 cat A/3 Via Giuseppe Mercalli snc 8attuale Via Quattro Novembre su google map);

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, degli immobili pignorati corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in virtù del seguente titolo:

- **Atto notarile pubblico di Compravendita**, in regime di separazione dei beni, del suolo edificatorio, a rogito Notaio Cimmino Stefano Repertorio n. 33535 del 07/09/2000, trascritto in data 20/09/2000 ai nn. Registro Particolare 21748 e Registro Generale 30534.

Sul suolo acquistato la : ha realizzato personalmente l'immobile pignorato.

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

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

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

Arch. Angela Passaro7

Dall sovrapposizione delle mappe catastali con le mappe satellitari, dell'immobile pignorato si è riscontrato che:

- La mappa catastale dell'immobile pignorato corrisponde allo stato dei luoghi visionato

Foto 1: mappa catastale: fabbricato p.lla 958



satellitare fabbricato p.lla 958

Foto 2: foto



**CONFINI BENE PIGNORATO:**

Immobile riportato nel NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 3 particella 958

sub 1 cat A/3 Via Giuseppe Mercalli snc;

- a nord con proprietà aliena
- a sud con attuale Via Quattro Novembre
- a ovest con proprietà aliena
- a est con Via Quattro Novembre

**Quesito 2**

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

L'immobile pignorato è come tipologia un villino con grande giardino circostante, è in cemento armato ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensiva. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e tinteggiatura. Il fabbricato si affaccia su via Quattro Giornate. E' in mediocre stato di conservazione.



Foto 1. Esterno fabbricato, prospetto recinzione lotto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Angela Passaro10

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 2. Esterno fabbricato, prospetto recinzione lotto

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Angela Passaro11

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

Foto 3. Esterno fabbricato, prospetto recinzione lotto



Foto 4 Giardino esterno unità immobiliare. Sulla destra tettoia in lamiera grecate con chiusura perimetrale in legno



Arch. Angela Passaro12

Foto 5. Giardino esterno unità immobiliare



Foto 6 Esterno unità immobiliare

L'immobile risulta essere attualmente una abitazione usata saltuariamente dalla

Si accede all'abitazione tramite un grande giardino esterno.

L'immobile risulta frazionato in due unità abitative, precisamente:

- 1 unità abitativa composta da: due camere, cucina, un bagno;
- 2 unità abitativa composta da: due camere, cucina, un bagno;

La prima unità in cui è diviso l'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento in mattonelle in ceramica bianca cm 30 x 30
- Bagno padronale completo di sanitari con rivestimento in mattonelle bianco/nero/beige in pessime condizioni
- Pareti pitturate con lavabile
- Porta ingresso blindata
- Porte interne in legno in pessime condizioni
- Acqua idrosanitaria calda con scaldino a gas con bombole
- Presenza di infiltrazioni a soffitto in alcuni punti
- Presenza di condizionatori con motocondensanti esterne

Arch. Angela Passaro13

La seconda unità in cui è diviso l'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento in mattonelle in ceramica bianca cm 30 x 30
- Bagno padronale completo di sanitari con rivestimento in mattonelle bianco in pessime condizioni
- Pareti pitturate con lavabile
- Porta ingresso blindata
- Porte interne in legno in pessime condizioni
- Acqua idrosanitaria calda con boiler
- Presenza di infiltrazioni e condensa a soffitto in molti punti

#### **Composizione immobile:**

L'unità immobiliare nell'interezza ha una superficie commerciale di **mq 113**

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)

**La p.lla 958** ai terreni era 1520 mq per cui l'area residuale rispetto all'area di sedime del fabbricato mq 113 è mq 1407 (1520 – 113). Nel nostro caso:

10% fino a 113 mq e 2% di 1.294 mq (1407 mq – 113 mq), per cui avremo:

10% di 113 mq = **mq 11,30**

2% di 1.294 mq = **mq 25,88**

**Totale = 11,30 + 25,88 = 37,18 mq**

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

appartamento 113 mq + 37,18 mq giardino esterno = **mq 150,18**

**Superficie utile prima unità immobiliare frazionata: mq 46,59**

**Superficie utile seconda unità immobiliare frazionata: mq 43,72**

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.



Foto 1. Ingresso prima unità immobiliare



Arch. Angela Passaro15

Foto 2. Ingresso con cucina



Foto 3. Foto 4. Zona ingresso cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 5. Foto 6: Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Angela Passaro17

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE



Foto 7. Camera 1 Foto 8: Camera 2

**FOTO SECONDA UNITA' IMMOBILIARE**



Foto 1. Foto 2.: ingresso seconda unità immobiliare

Arch. Angela Passaro18

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

ASTE  
GIUDIZIARIE



Foto 3. Foto 4. Ingresso interno con corridoio accesso cucina



Foto 5. Foto 6: Cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 7. Foto 8: Corridoio

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 9. Foto 10: Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Angela Passaro20

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 11. Foto 12: Camera 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 13. Foto 14: Camera 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Angela Passaro21

ASTE  
GIUDIZIARIE®



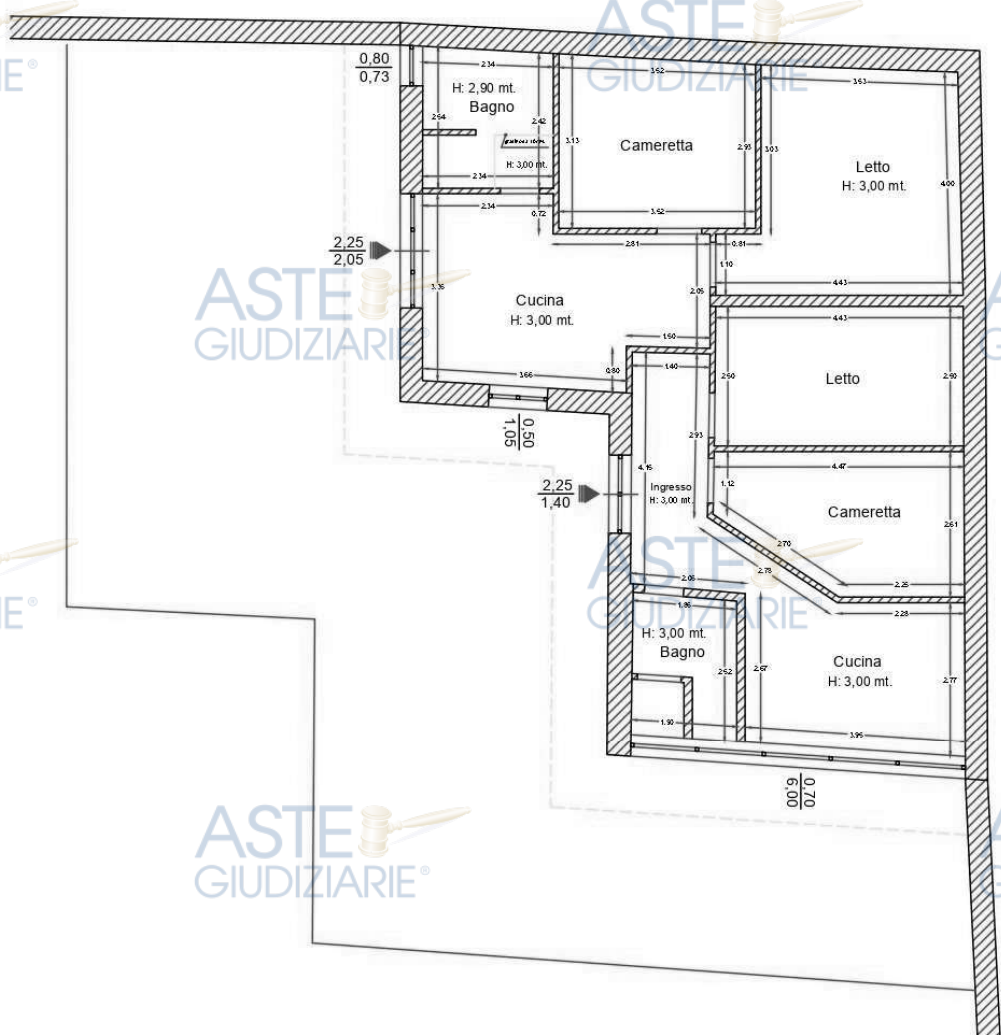
Foto 15: Spazio esterno





# STATO DEI LUOGHI RILEVATO

P.IIa 1282



P.IIa 959

Arch. Angela Passaro25

**Storia catastale dei beni:**

**Classamento:**

Rendita: Euro 436,41

Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 6,5 vani

Foglio 3 Particella 958 Subalterno 1

Indirizzo: VIA GIUSEPPE MERCALLI n. SN Piano T

Dati di superficie: Totale: 110 m2 Totale escluse aree scoperte b): 110 mq

**Dati identificativi:**

COSTITUZIONE del 26/01/2005 Pratica n. NA0063980 in atti dal 26/01/2005

COSTITUZIONE (n. 460.1/2005)

**Indirizzo:**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2005 Pratica n. NA0093349 in atti dal 02/02/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30674.1/2005)

**Dati di superficie:**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/01/2005, prot. n. NA0063980

**Intestatario:**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 in regime di separazione dei beni

Dall sovrapposizione delle mappe catastali con le mappe satellitari, dell'immobile pignorato si è riscontrato che:

- La mappa catastale dell'immobile pignorato corrisponde allo stato dei luoghi visionato

L'indirizzo su google map è via Quattro Novembre invece su visura catastale e pignoramento e VIA GIUSEPPE MERCALLI n. SN Piano T

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

Immobile riportato nel NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 3 particella 958 sub 1 cat A/3 Via Giuseppe Mercalli snc;

In merito alla provenienza dei beni pignorati si precisa che Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena**

Arch. Angela Passaro26

proprietà, degli immobili pignorati corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in virtù del seguente titolo:

- **Atto notarile pubblico di Compravendita**, in regime di separazione dei beni, del suolo edificatorio, a rogito Notaio Cimmino Stefano Repertorio n. 33535 del 07/09/2000, trascritto in data 20/09/2000 ai nn. Registro Particolare 21748 e Registro Generale 30534.

Per cui la esecutata, ha costruito personalmente l'immobile pignorato su suolo di sua proprietà.

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

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

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

**Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con le planimetrie catastali si è verificato relativamente al bene pignorato:**

- *Frazionamento in due unità immobiliari*
- *Diversa distribuzione spazi interni*
- *Cambio di prospetti*
- *Non risulta riportata né in mappa né in planimetria catastale la tettoia esterna*
- *L'indirizzo riportato è Via Mercalli, mentre su google map è Via Quattro Novembre*

Per cui viene riportata planimetria catastale e rilievo dello stato reale dei luoghi con difformità catastali evidenziate (**vedi all.5**).



**PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE SUB 1**

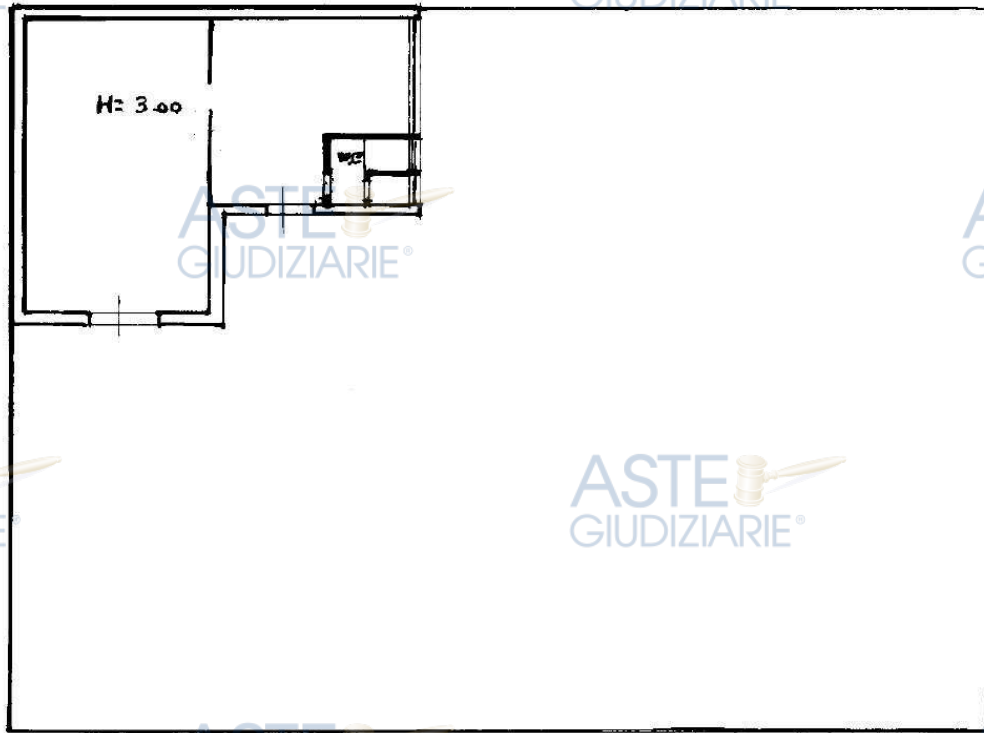


Arch. Angela Passaro28



<p><b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli</b></p>	<p>Dichiarazione protocollata n. NA0063980 del 26/01/2005</p> <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'antimo</p> <p>Via Mercalli <span style="float: right;">civ. SN</span></p>	
	<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: Foglio: 3 Particella: 958 Subalterno: 1</p>	<p>Compilata da: Frippa Filippo</p> <p>Isritto all'albo: Architetti</p> <p>Prov. Napoli <span style="float: right;">N. 7068</span></p>
<p>Scheda n. 1      Scala 1:200</p>		

PART. 959



VIA MERCALLI

VIA MERCALLI

PIANO TERRA H=3.00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/06/2025 - Comune di SANT'ANTIMO(I293) - < Foglio 3 - Particella 958 - Subalterno 1 >  
 VIA GIUSEPPE MERCALLI n. SN Piano T

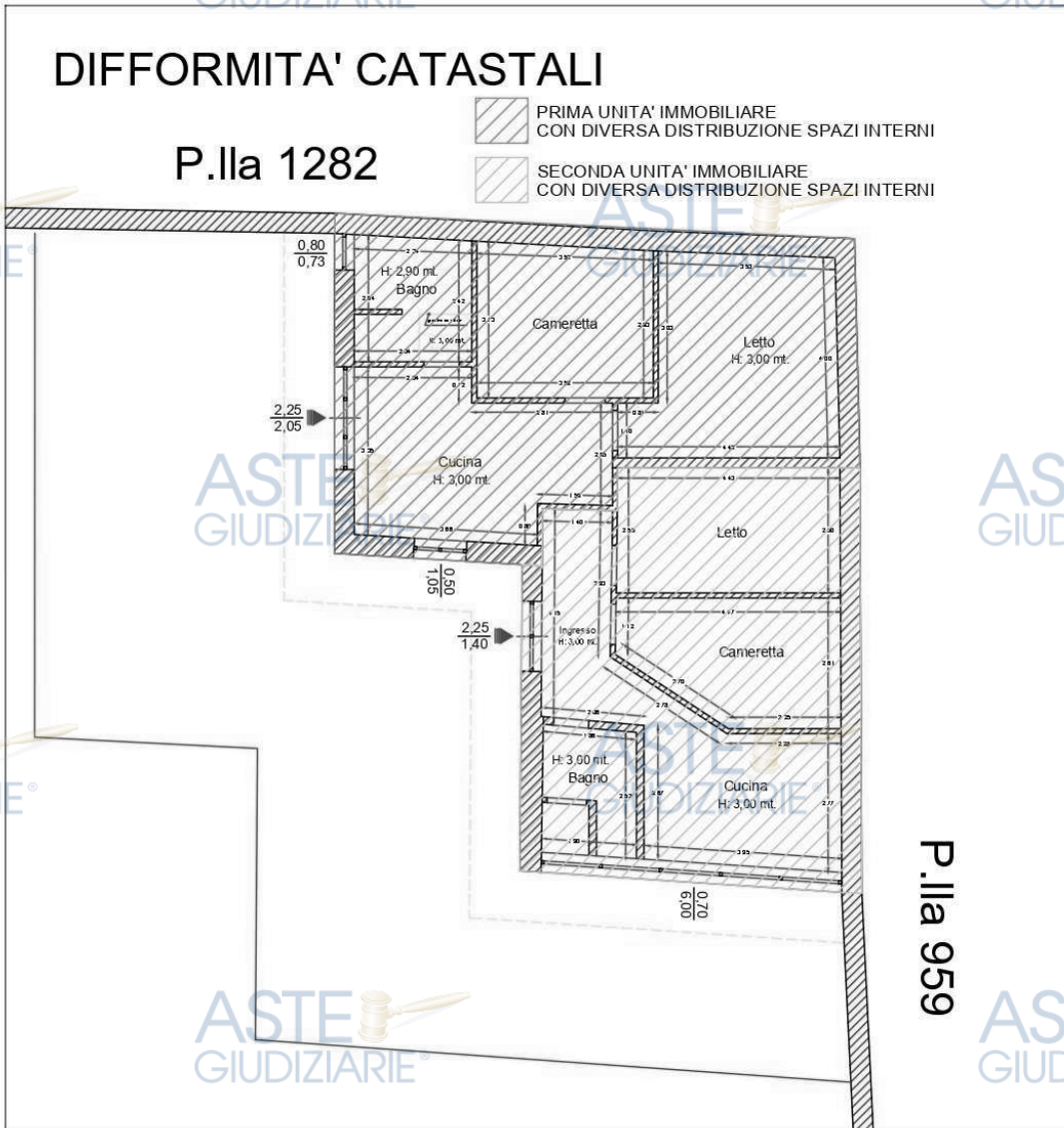
**STATO DEI LUOGHI ATTUALE SUB 1 CON DIFFORMITA' CATASTALI**

Arch. Angela Passaro29

**DIFFORMITA' CATASTALI**

**P.IIa 1282**

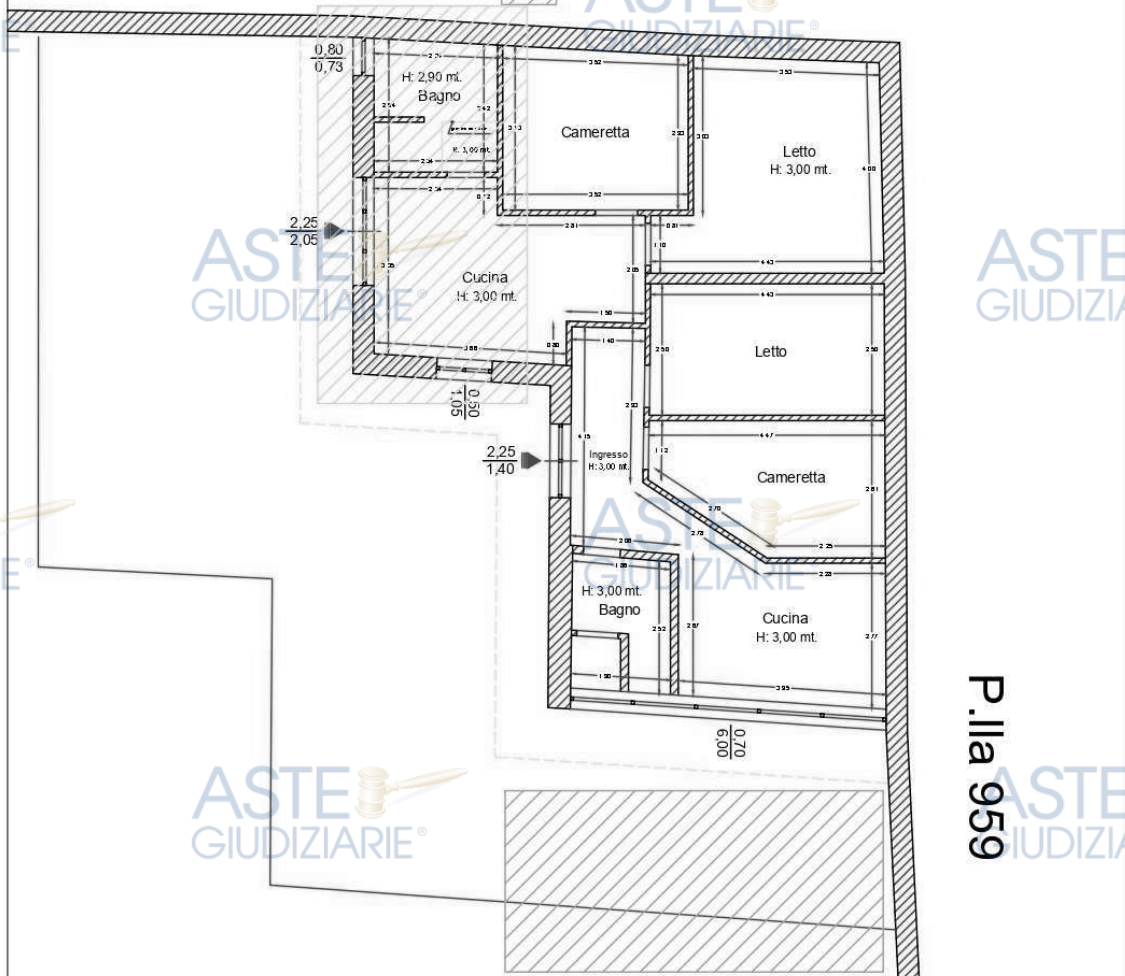
-  PRIMA UNITA' IMMOBILIARE  
CON DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI
-  SECONDA UNITA' IMMOBILIARE  
CON DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI



## DIFFORMITA' CATASTALI

P.IIa 1282

-  CAMBIO DI PROSPETTO
-  NON PRESENZA IN PLANIMETRIA TETTOIA ESTERNA



P.IIa 959

#### Quesito 4

**Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittiva dei lotti.**

#### **LOTTO UNICO**

**per la quota di piena proprietà di:**

Immobile riportato nel NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 3 particella 958 sub 1 cat A/3 Via Giuseppe Mercalli snc (attuale via Quattro Novembre);

- L'immobile pignorato è come tipologia un villino con grande giardino circostante, è in cemento armato ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensiva. Il fabbricato si affaccia su via Quattro Giornate ed è in mediocre stato di conservazione  
Attualmente risulta frazionato in due unità abitative
- L'immobile è stato realizzato abusivamente. Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Sant'Antimo sono state individuate le seguenti pratiche di cui l'istante ha fatto copie:
  1. **Domanda di Condono Edilizio n. 28/UTC Legge 326 del 2003** per realizzazione di un piccolo fabbricato compost solo da piano terra da destinare ad abitazione, con relativa relazione tecnica, documentazione fotografica e grafici
  2. **Diniego della Domanda di Condono Edilizio n. 28/UTC Legge 326 del 2003** in quanto opera non terminate entro il 31.03.2003
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale solo in termini volumetrici ma non di distribuzione interna;

PREZZO BASE ASTA del LOTTO UNICO: Quota di piena proprietà pignorata: euro  
**75.560**

#### Quesito 5

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

#### **LOTTO UNICO**

**per la quota di piena proprietà di:**

Immobile riportato nel NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 3 particella 958 sub 1 cat A/3 Via Giuseppe Mercalli snc;

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

Arch. Angela Passaro32

piena proprietà, degli immobili pignorati corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato i virtù del seguente titolo:

- **Atto notarile pubblico di Compravendita**, in regime di separazione dei beni, del suolo edificatorio, a rogito Notaio Cimmino Stefano Repertorio n. 33535 del 07/09/2000, trascritto in data 20/09/2000 ai nn. Registro Particolare 21748 e Registro Generale 30534.

Sul suolo acquistato la : ha realizzato personalmente l'immobile pignorato. (cfr. all. 8);

#### **Quesito 6**

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

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Sant'Antimo sono state individuate le seguenti pratiche di cui l'istante ha fatto copie:

3. **Domanda di Condono Edilizio n. 28/UTC Legge 326 del 2003** per realizzazione di un piccolo fabbricato composto solo da piano terra da destinare ad abitazione, con relativa relazione tecnica, documentazione fotografica e grafici
4. **Diniego della Domanda di Condono Edilizio n. 28/UTC Legge 326 del 2003** in quanto opere non terminate entro il 31.03.2003

Gli immobili sopra indicati non insistono su suolo demaniale e non risultano appartenere al patrimonio indisponibile dell'Ente né sono vincolati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela del patrimonio paesaggistico, storico/urbanistico, archeologico e/o etnografico e gli stessi non risultano gravati da censi, livelli, usi civici;

Il suolo su cui sono ubicati gli immobili pignorati ricadono nel vigente P.R.G. in **zona I**

**Attrezzature Sportive. (cfr. all. 6)**

**Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con la planimetria della Domanda di Condono Edilizio n. 28/UTC Legge 326 del 2003 si è verificato relativamente al bene pignorato:**

- *Frazionamento in due unità immobiliari*
- *Diversa distribuzione spazi interni*
- *Cambio di prospetti*
- *Non risulta riportata né in mappa né in planimetria catastale la tettoia esterna*

Arch. Angela Passaro33

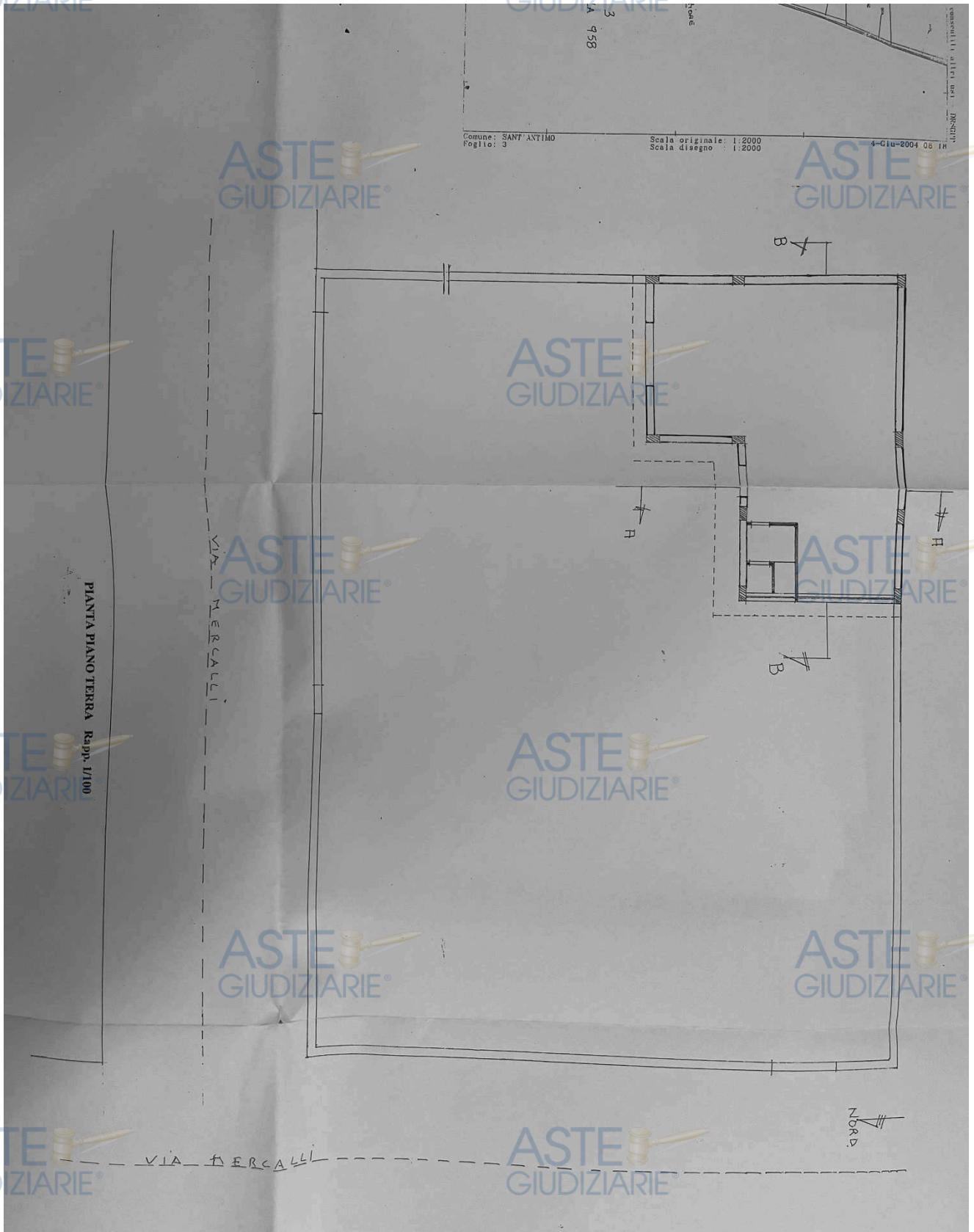
- L'indirizzo riportato è Via Mercalli, mentre su google map è Via Quattro Novembre  
Poichè è stato emanato il **Diniego della Domanda di Condono Edilizio n. 28/UTC Legge 326 del 2003** in quanto opere non terminate entro il 31.03.2003, attualmente l'immobile pignorato risulta completamente **abusivo**.

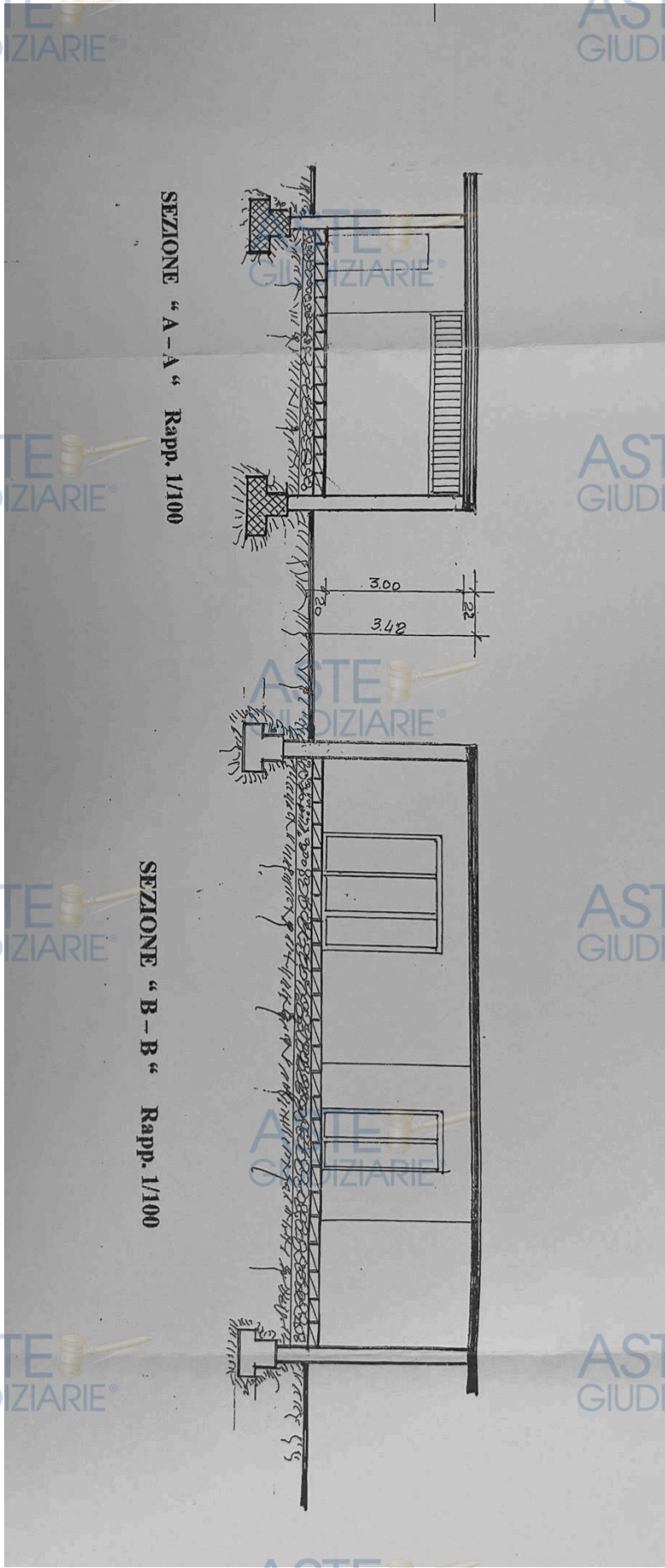
L'immobile pignorato risulta essere una civile abitazione ad uso residenziale ma ricade in **zona I Attrezzature Sportive**, dove tale destinazione e superfici realizzate non sono consentite, per cui poteva essere sanato solo con una Istanza di Condono Edilizio, che all'attualità risulta diniegata

Ancora la sottoscritta CTU **dichiara** ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare (se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), che:

- la prima condizione essenziale che prevede che si debba rientrare nella previsione di sanabilità, cioè gli abusi e illeciti edilizi devono essere compiuti prima di una determinata data, che risulta stabilita rispettivamente per ciascuno dei tre condoni edilizi (L. 47/85, L. 724/94, L.326/03). **Questa condizione non viene rispettata** per lo stesso motivo per cui viene diniegata la **Domanda di Condono Edilizio n. 28/UTC Legge 326 del 2003** in quanto opera non terminate entro il 31.03.2003.
- la formazione delle ragioni del credito **risulta successiva** all'entrata in vigore della legge sul condono edilizio 26 novembre 2003 – L. 326/2003; (quanto alla data dell'insorgenza delle ragioni del credito, occorre fare riferimento al titolo da cui scaturisce il credito e non alla trascrizione del pignoramento)

Di seguito vengono riportate solo le **planimetrie Domanda di Condono Edilizio n. 28/UTC Legge 326 del 2003** senza riportare le difformità urbanistiche evidenziate dello stato attuale rispetto a quest'ultima, perchè diniegata





Arch. Angela Passaro36

**Quesito 7**

**Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

**LOTTO UNICO**

**per la quota di piena proprietà di:**

Immobile riportato nel NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 3 particella 958

sub 1 cat A/3 Via Giuseppe Mercalli snc;

L'immobile risulta essere attualmente una abitazione usata saltuariamente dalla

**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:*

Da visure ipotecarie effettuate risultano le seguenti formalità per il bene pignorato:

1. TRASCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 36513 Registro Generale 46304 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 6762 del 30/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 23/01/2025 - Registro Particolare 2771 Registro Generale 3427 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 10560 del 10/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:*

Arch. Angela Passaro37

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 condominio

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

Non sussiste il caso.

N.B. La verifica è stata effettuata tramite ispezioni ipotecarie relativamente all'immobile pignorato ed all'esecutata.

Non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

1) *Domande giudiziali:*

Tutti quelli indicati nel punto a

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

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso

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

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

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

al punto a

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

4) *Difformità catastali*: indicate al quesito 3

(cfr. all. 7)

### **Quesito 9**

#### **Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

### **Quesito 10**

#### **Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

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

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

### **Quesito 11**

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

Fornire ogni informazione concernente:

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

Non esiste un Condominio.

### **Quesito 12**

#### **Procedere alla valutazione dei beni**

Per una chiara ed immediata individuazione dei beni, questi ultimi restano definiti nel seguente lotto:

**LOTTO UNICO**

**per la quota di piena proprietà di:**

Immobile riportato nel NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 3 particella 958  
sub 1 cat A/3 Via Giuseppe Mercalli snc;

**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 Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

Dati  
metrici

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

Appartamento – civile abitazione            1,00

Area esterna    10% fino a 113 mq e 2% di 1.294 mq (1407 mq – 113 mq)

- **coefficiente di stato manutentivo (C<sub>CONS</sub>)** - *stato di conservazione*  
*buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.*

**CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE**

Considerato che l'immobile in oggetto è totalmente abusivo e non sanabile, e che allo stato attuale non risulta ancora emesso ordine di demolizione del bene, nella presente relazione si procederà dapprima alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo** e successivamente si calcolerà il **VALORE D'USO** del bene in oggetto.

Secondo i mandati dei Giudici dell'Esecuzione:

*“Nella determinazione del valore di mercato di immobili che –alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 –siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:*

- *nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;*
- *nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.”*

Arch. Angela Passaro40

Pertanto si procederà dapprima alla stima del **Valore di Mercato con metodo 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. 2025* **cf. all.9** Non è stato possibile verificare con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Immobiliare.it, ecc.*) perchè non riscontrati valori per quella zona; vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
Civile abitazione IN Sant'Antimo ZONA D6			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
<b>OSSERVATORI</b>			
O.M.I. ° Sem. 2025	Zona d6	820,00	1.250,00
Indagini di Mercato	Non reperite		
<i>MEDIA</i>			

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

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

**1.035,00€/mq**

per la destinazione **Residenziale:**

**Civile Abitazione**

Poichè il bene pignorato è un villino, e i valori di riferimento trovati sono relativi ad una civile abitazione (non tipologia villino) la sottoscritta per equilibrare il giusto prezzo non applicherà il coefficiente di deprezzamento dello stato manutentivo pari a 0,80 per condizioni mediocri

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 sarà relazionato secondo il secondo caso sottolineato.

Applicheremo alla Superficie Commerciale ragguagliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S<sub>R</sub>**) precedentemente individuate per il lotto avremo:

#### **DATI METRICI**

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:  
appartamento 113 mq + 37,18 mq giardino esterno = **mq 150,18**

**S<sub>R</sub> = 150,18 mq.**

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

**€ 1.035/mq.** destinazione civile abitazione (**Q<sub>r</sub>**)

Pertanto, il più probabile valore di mercato del cespite in esame (**V<sub>m</sub>**) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

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

$$V_m = 150,18 \text{ mq} \times \text{euro } 1.035/\text{mq} = \text{euro } \mathbf{155.436}$$

Il valore di mercato del bene in esame (**V<sub>m</sub>**) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, per le difformità urbanistiche (si applica una riduzione del **40%** perché il cespite è abusivo e non sanabile), per la redazione di pratica A.P.E., come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e pertenerne conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 155.436 - \text{euro } 62.174 (40\% \text{ di } 155.436) = \text{euro } \mathbf{93.262}$$

Dati  
metrici

Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Per cui avremo:

**Vm**= 93.262 euro – 9.326 euro (10% sull'importo trovato) = **Euro 83.936**

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 83.936

**Ai fini della presente stima si procederà anche ad effettuare la stima del VALORE D'USO, e a calcolare la media tra le due stime, come riportato al paragrafo successivo.**

#### **STIMA DEI BENI – VALORE D'USO**

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione, o meno, dell'u.i. in questione e dovendo tenere presente che il fabbricato pignorato risulta totalmente abusivo e non sanabile, la sottoscritta ritiene corretto calcolare il "**VALORE D'USO**" del cespite staggito.

#### **CALCOLO DEL VALORE D'USO DEL LOTTO**

Questo criterio estimativo esprime il valore che deriva direttamente dall'uso che un individuo fa o intende fare del bene stesso. Nel caso in questione, dunque, il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il "*metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto*", ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 15-20 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Dalle tabelle desunte da Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Agenzia delle Entrate 1° sem. 2025, in **all.7**), si evince che per fabbricati residenziali (che hanno un'autorizzazione assentita) il canone di locazione di riferimento è ricompreso nel seguente range:

*min 2,7 ÷ max 4,2 (€/mq x mese)*

per un valore di riferimento che si adotta pari a:

*valore locativo medio civile abitazione:*

€3,45 (€/mq x mese) *valore*

Tenuto conto che il fabbricato non è illegittimo dal punto di vista urbanistico, si ritiene che l'importo di riferimento da valutare a mq debba essere decurtato del **40%**; pertanto si avrà un valore locativo per l'appartamento pari ad €2,07 (€/mq x mese).

Arch. Angela Passaro43

Per cui avremo:

Il valore locativo mensile dei beni si ottiene moltiplicando il valore di Locazione calcolato per la superficie netta dell'immobile:

VALORE D'USO IMMOBILE:

€ 2,07 (€/mq x mese) x 150,18 mq = € 311 mensili

Pertanto, in un anno tale immobile produce un reddito lordo pari a:

€ 311 x 12 = € 3.732

da cui si deve detrarre almeno il 20% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha un reddito annuale netto pari a:

€ 3.732 x 0,80 = € 2.986 (in c.t.).

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione più cautelativo = 0,04 sostituendo i valori determinati nella formula

$V = R / i$

si ottiene:

$V = € 2.986 / 0,04 = € 74.650$  (in c.t.).

Il valore che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 20 anni prima di un'eventuale demolizione del manufatto, è pari a:

$V = 2.986 \times 20 = € 59.720$  (in c.t.).

Per cui, per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile **valore d'uso**, si può procedere alla media aritmetica tra i valori innanzi ottenuti:

$V = (€ 74.650 + € 59.720) / 2 = € 67.185$  (in c.t.)

Pertanto, il **VALORE D'USO dell'immobile** determinato è pari a **€ 67.185**.

**In definitiva, il PREZZO DASE D'ASTA dell'immobile è dato dalla media dei valori calcolati con i due diversi metodi estimativi, ed è pari a:**

$V_1 = (€ 83.936 + € 67.185) / 2 = 75.560$

Pertanto, il prezzo base d'asta complessivo del cespite pignorato è il seguente (in cifra tonda):

INTERO CESPITE: PREZZO BASE D'ASTA

€ 75.560

**Quesito 13**

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

L'immobile è stato pignorato per la quota intera proprietà

**Quesito 14**

Da Certificato di Residenza, stato civile e matrimonio allegato alla consulenza, si evince che:

Napoli, 30.10.2025

In fede

C.T.U. Arch. Angela Passaro

