

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di espropriazione immobiliare

n. R.G.E.11/2025 promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



CESPITE

Piena proprietà di:

- Immobile in Parete CE Via Magenta n. 62 (già n. 48) Piano T -1 NCEU foglio 7 p.lla 1154 sub 1 cat. A/4;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

angelapassaro@archiworldpec.it

INDICE

-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

PREMESSA

Con mandato del Giudice dell'esecuzione [REDACTED],
veniva conferito incarico a me sottoscritta Arch [REDACTED]
[REDACTED]

Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n.
11/2025 in epigrafe. Formulati al CTU i quesiti, il G.E. rinviava le parti
all'udienza del 23.09.2025.

1. . ELENCOALLEGATI

- 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 – Certificato di
matrimonio

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

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 dell'esecutato, certificato di matrimonio 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 di:

- Immobile in Parete CE Via Magenta n. 62 (già n. 48) Piano T -1 NCEU foglio 7 p.lla 1154 sub 1 cat. A/4;

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, del **sub 1** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione dei beni con Atto del 26/04/2007 Pubblico [REDACTED] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 87281 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14710.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 08/05/2007
Non esistono "difformità formali" dei dati di identificazione catastale.
Non esistono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale.

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

Vi è corrispondenza nell'effettuare la sovrapposizione della mappa

catastale (**corrispondenza ai terreni foglio 7 p.lla 641**) con la mappa satellitare del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare pignorata.

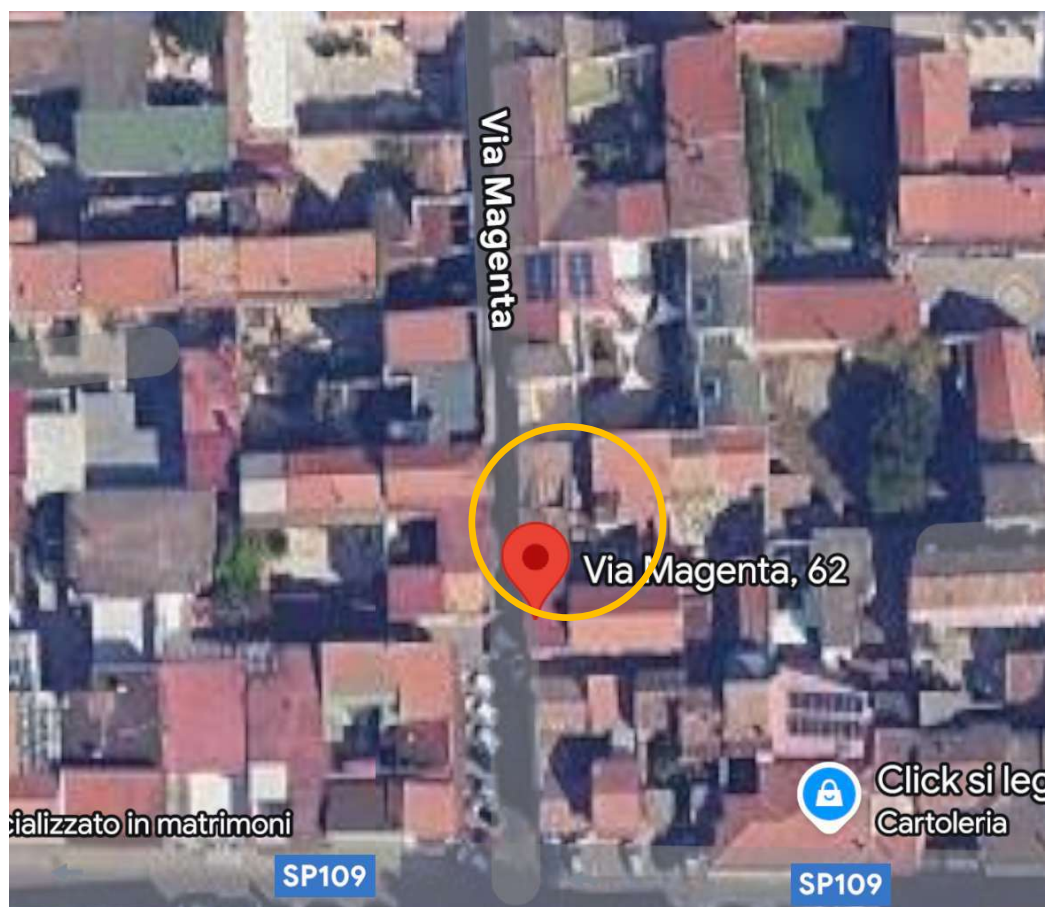


Foto: mappa satellitare fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare pignorata



Foto: mappa catastale fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare pignorata

Il lotto a vendersi sarà unico e precisamente:

Proprietà 1000/1000 di:

- Immobile in Parete CE Via Magenta n. 62 (già n. 48) Piano T -1 NCEU foglio 7 p.lla 1154 sub 1 cat. A/4;

CONFINI:

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con proprietà aliena
- a sud con corte interna
- a ovest con proprietà aliena
- a est con proprietà aliena

Quesito 2

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

LOTTO UNICO:

Proprietà 1000/1000 di:

- Immobile in Parete CE Via Magenta n. 62 (già n. 48) Piano T -1 NCEU foglio 7 p.lla 1154 sub 1 cat. A/4;

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, sito in una corte, è in muratura portante ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensiva, trattasi di un immobile composto da due unità immobiliari, una al piano terra ed una al piano primo, destinazione di uso civile abitazione, collegate tramite una scala esterna, con sottostante accesso ad un locale interrato, sede di cisterne di acqua. E' inoltre presente un vano pertinenziale interno alla corte, indicato in planimetria catastale come "Locale di sgombero".

L'unità immobiliare al piano rialzato consiste in un appartamento.

L'unità immobiliare al piano primo consiste in un appartamento.

Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e tinteggiatura.

Il fabbricato ha accesso diretto da un cortile interno, con accesso da Via Magenta 62, Parete CE, ed è in sufficiente stato di conservazione.

DESCRIZIONE IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO UNICO:

- Appartamento piano rialzato

L'immobile sito al **piano rialzato**, consiste in un appartamento, adibito a civile abitazione, composto da cucina/salone, un bagno, una camera ed un terrazzo esterno. Attualmente è in fase di ristrutturazione e risulta libero da cose e da persone.

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

- Pavimento per l'intero appartamento in mattonelle in gres porcellanato effetto marmorizzato e pareti cucina completamente piastrellate
- Bagno completi di sanitari con rivestimento in ceramica color verde e bianca
- Pareti interne tinteggiate con colore lavabile
- Infissi esterni in tapparelle di plastica bianca, solo infisso bagno in legno.
- Infissi interni in alluminio bianco non a taglio termico
- Porte interne in legno laccato bianco
- Impianto di riscaldamento non presente. Acqua idrosanitaria con boiler
- Terrazzo esterno piastrellato con gres 15 x 15 cm e rivestito verticalmente con mattonelle 40 x 10 cm effetto mattoncini
- Presenti allacci utenza elettrica e acqua, non gas

Composizione immobile:

L'appartamento al piano rialzato ha una superficie commerciale di **mq 54,52**. Il terrazzo è **mq 18,98**

La superficie netta dell'appartamento è: suddivisa:

- Cucina mq 15,07
- Bagno mq 5,79
- Camera mq 16,72
- per una superficie netta totale di: **mq 37,58**

La superficie totale ragguagliata dell'appartamento piano rialzato è pari a:
appartamento piano rialzato mq 54,52 + terrazzo 4,75 (18,98 x 25%) =
mq 59,27

- Appartamento piano primo

L'immobile sito al **piano primo**, consiste in un appartamento, adibito a civile abitazione, composto da cucina/salone, un bagno, una camera ed un terrazzo esterno. Si accede allo stesso tramite una scala esterna che si diparte dalla corte. Attualmente risulta arredato ma libero da persone.

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

- Pavimento per l'intero appartamento in mattonelle in ceramica 20x20 cm decorata
- Bagno completi di sanitari con rivestimento in ceramica color verde e bianca
- Pareti interne tinteggiate con colore lavabile
- Infissi esterni in tapparelle di plastica bianca, solo infisso bagno in legno.
- Infissi interni in alluminio color bianco non a taglio termico
- Porte interne in legno laccato bianco
- Impianto di riscaldamento non presente. Acqua idrosanitaria con boiler
- Terrazzo esterno piastrellato con gres 15 x 15 cm e coperto con una tettoia soprastante
- Presenti allacci utenza elettrica e acqua, non gas

Composizione immobile:

L'appartamento al piano rialzato ha una superficie commerciale di **mq 55,08** Il terrazzo è **mq 13,24**. La scala di accesso esterna è **mq 10,11**

La superficie netta dell'appartamento è: suddivisa:

- Cucina mq 15,34
- Bagno mq 6,67
- Camera mq 19,29
- per una superficie netta totale di: **mq 41,30**

La superficie totale ragguagliata dell'appartamento piano primo è pari a:
appartamento piano primo mq 55,08 + terrazzo mq 3,31 (13,24 x 25%)+
scala di accesso esterno mq 2,52 (10,11 x 25%)= **mq 60,91**

- Locale corte interna

L'immobile sito al **piano terra**, posto nel lato sud-ovest della corte, consiste in un vano adibito a deposito. Il vano attualmente risulta frazionato dall'altro vano posto al piano primo a cui era collegato attraverso una scala a chiocciola, attualmente eliminata. Adiacente è presente un bagno. Attualmente risulta essere utilizzato come deposito.

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

- Pavimento per l'intero appartamento in mattonelle in ceramica
- Pareti interne tinteggiate con colore lavabile
- Infissi interni in alluminio color bianco taglio termico

Composizione immobile:

Il locale al piano terra ha una superficie commerciale di **mq 18,13**.

Il vano al piano superiore, attualmente frazionato da quello al piano terra, ed accorpato ad un'altra unità immobiliare, adiacente e posta al piano primo ha una superficie commerciale pari a quella del vano piano terra ossia mq 18,13.

Tale superficie sarà considerata nel calcolo della superficie ragguagliata
[REDACTED] esecutato, seppur frazionata e
accorpata ad altra proprietà.

La superficie netta dell'appartamento è suddivisa:

- Vano unico mq 13,87

Nella stima del bene come superficie ragguagliata si andrà a considerare la somma della superficie commerciale sia del vano piano terra che di quello al piano primo, perché risultano essere la reale consistenza appartenente a locale di sgombero indicato sulla planimetria catastale storica del sub 1 pignorato.

In tale planimetria infatti si legge chiaramente la presenza del locale di sgombero posto su due livelli collegati tra loro da una scala a chiocciola, ed anche nell'atto di provenienza del bene della precedente proprietaria sig.ra

[REDACTED]

La **superficie totale ragguagliata del locale corte interna** è pari a:

locale piano terra mq 18,13 + locale piano primo (attualmente accorpato ad altro immobile) mq 18,13 = **mq 36,26**

Questo deposito ha superficie ragguagliata pari al 50% della superficie commerciale = **mq 18,13**

Nella consistenza del sub 1 pignorato sono inoltre presenti ulteriori pertinenze, ossia:

- **Area posta tra scala accesso al piano primo e locale sgombero**, indicato con termine **“pennatone”** nel titolo di provenienza del bene [REDACTED]. Non essendo possibile ricavare con precisione la reale superficie di proprietà, questa zona non verrà inclusa nella superficie ragguagliata con un valore di misurazione, pur facendo parte del lotto di vendita all'asta.
- La **zona interrata** con accesso dal vano posto sotto la scala che porta all'immobile posto al piano primo, attualmente adibita ad uso di deposito cisterne di acqua, ed indicata nel titolo di provenienza della [REDACTED] come **“grotta”**.

Questa zona interrata ha una superficie commerciale di **mq 22,73**

Questa zona interrata ha superficie ragguagliata pari al 50% della superficie commerciale= **mq 11,36**

La superficie utile è **mq 18,98**

LOTTO UNICO DI VENDITA (Appartamento piano rialzato + appartamento piano primo + vano presente nella corte (locale di sgombero)+grotta + diritti condominiali così come indicati nei titoli di provenienza del bene

La superficie totale ragguagliata del lotto unico è pari a:

appartamento piano rialzato mq 59,27 + appartamento piano primo

mq 60,91+ locale di sgombero mq 18,13 + grotta mq 11,36 = **mq**

149,67

ESTERNO FABBRICATO PIGNORATO



Foto 1. Ingresso corte fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare

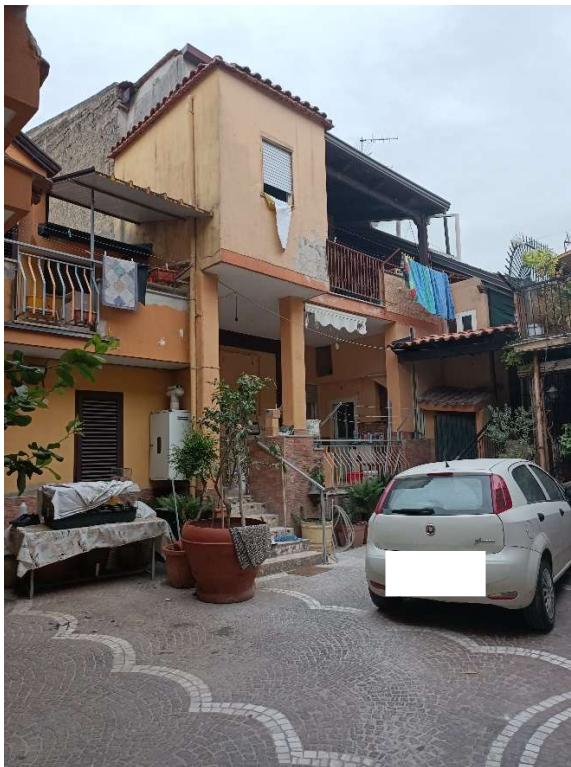


Foto 2. Prospetto unità immobiliare pignorata interno corte



Foto 3. Prospetto unità immobiliare pignorata interno corte



Foto 4. Scala accesso appartamento al piano superiore

APPARTAMENTO PIANO RIALZATO



Foto 1. Accesso terrazzo piano rialzato **Foto 2.** Accesso terrazzo piano rialzato



Foto 3. Terrazzo piano rialzato



Foto 4. Camera 1



Foto 5. Camera 1



Foto 6. Camera 1



Foto 7. Camera 2

Foto 8. Camera 2



Foto 8. Bagno



Foto 9. Bagno

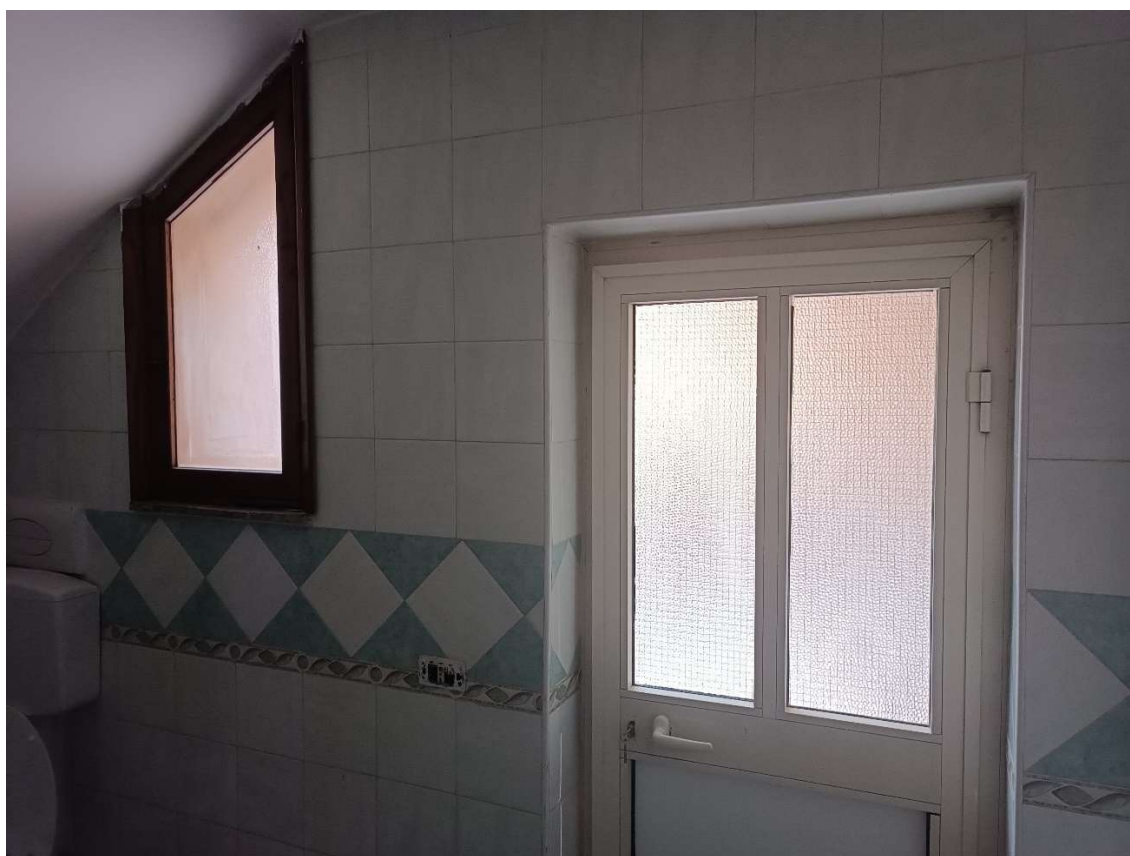


Foto 10. Bagno

APPARTAMENTO PIANO PRIMO



Foto 11. Scala accesso alla grotta posta sotto scala che porta al piano primo



Foto 12. Scala accesso alla grotta posta sotto scala che porta al piano primo



Foto 13. Vano accesso grotta sotto scala che porta al piano primo



Foto 14. Vano accesso grotta sotto scala che porta al piano primo



Foto 15. Scala accesso piano primo

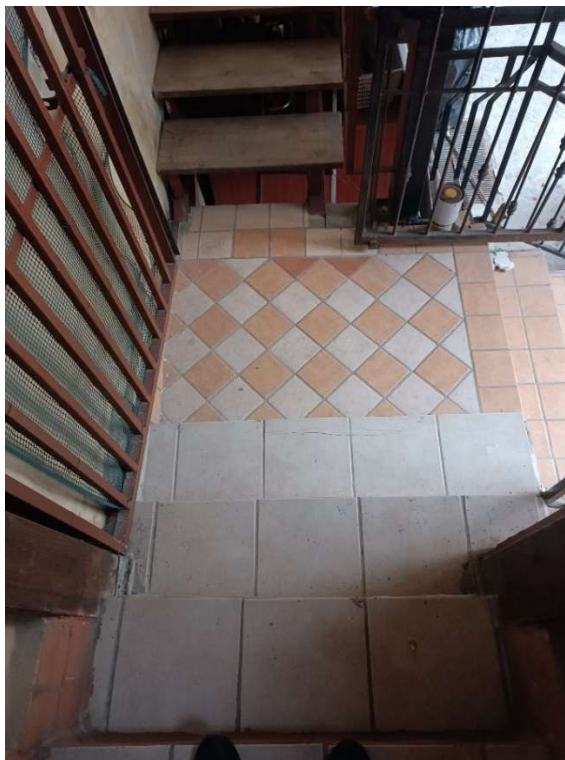


Foto 16. Scala accesso piano primo

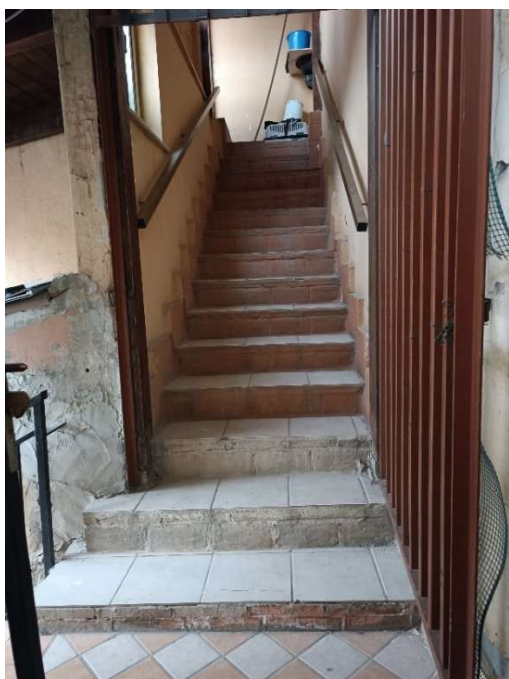


Foto 17. Scala accesso piano primo



Foto 18. Scala accesso piano primo



Foto 19. Terrazzo appartamento piano primo



Foto 20. Terrazzo appartamento piano primo



Foto 21. Cucina



Foto 24. Cucina



Foto 25. Camera



Foto 26. Camera



Foto 27. Bagno **Foto 28.** Bagno

VANO INTERNO CORTE

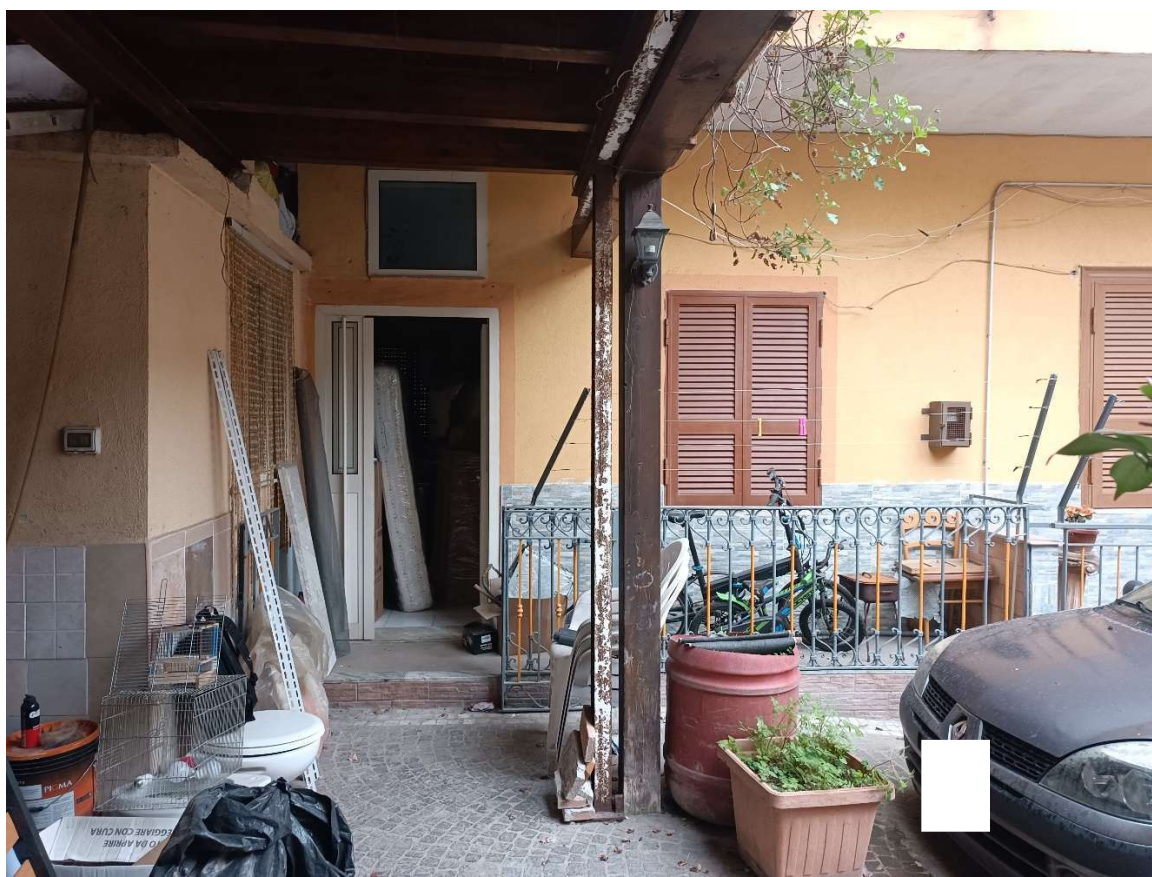


Foto 29. Vano deposito interno corte appartenente al lotto pignorato



Foto 30. Vano deposito interno corte appartenente al lotto pignorato

Foto 31. Vano deposito interno corte appartenente al lotto pignorato

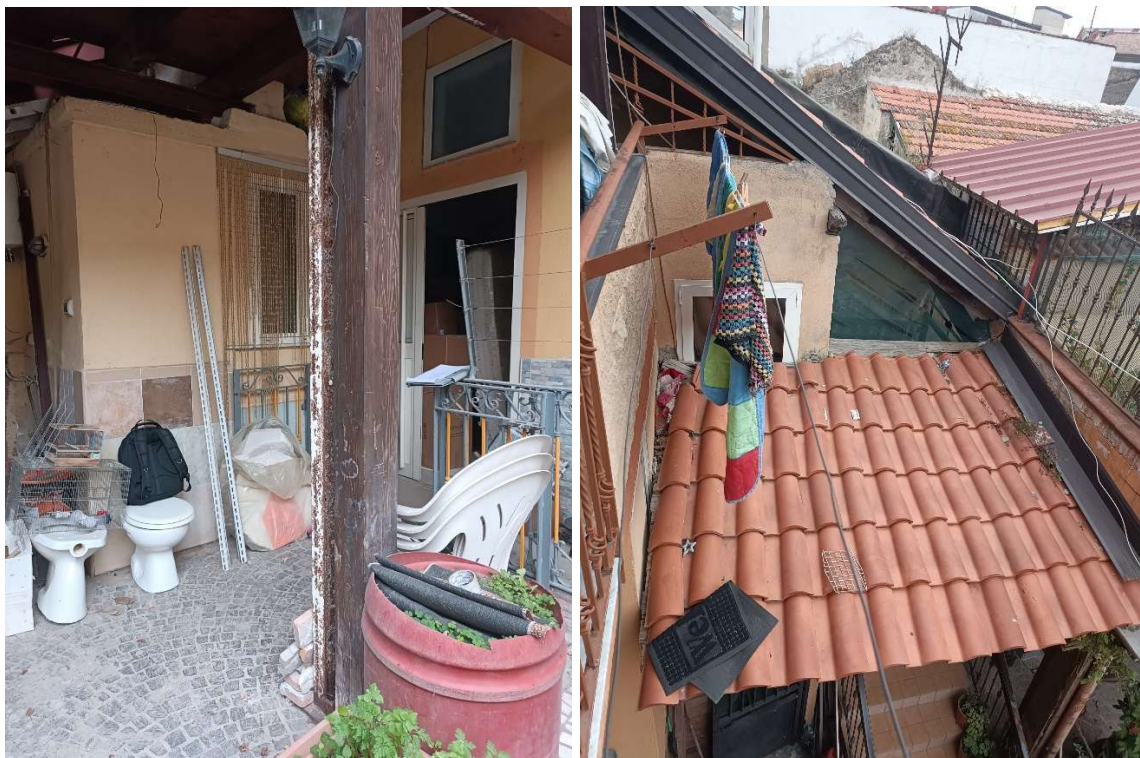


Foto 32. Vano deposito interno corte appartenente al lotto pignorato

Foto 33. Vista dall'alto della scala accesso piano primo



Foto 34. Vano deposito interno corte appartenente al lotto pignorato

VANO INTERRATO (grotta)



Foto 35. Vano accesso zona interrata



Foto 36. Ingresso zona interrata



Foto 37. Scale accesso zona interrata

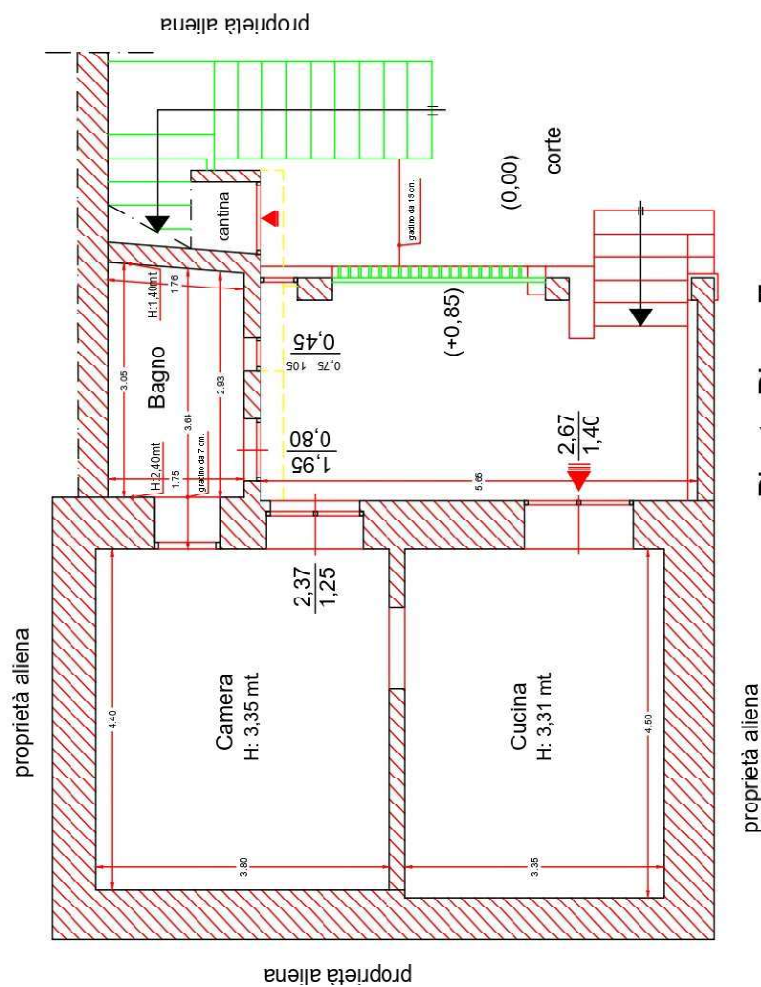


Foto 38. Zona interrata

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

APPARTAMENTO PIANO RIALZATO – STATO DEI LUOGHI RILEVATO

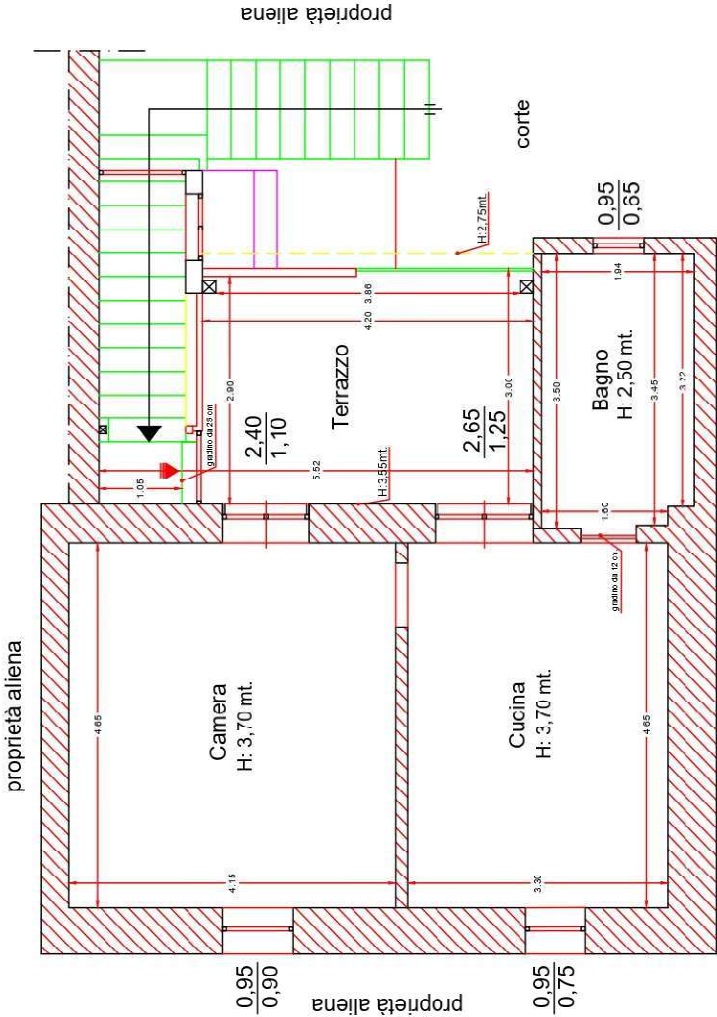
Appartamento piano rialzato
Stato dei Luoghi Rilevato



Pianta Piano Terra
Scala 1:100

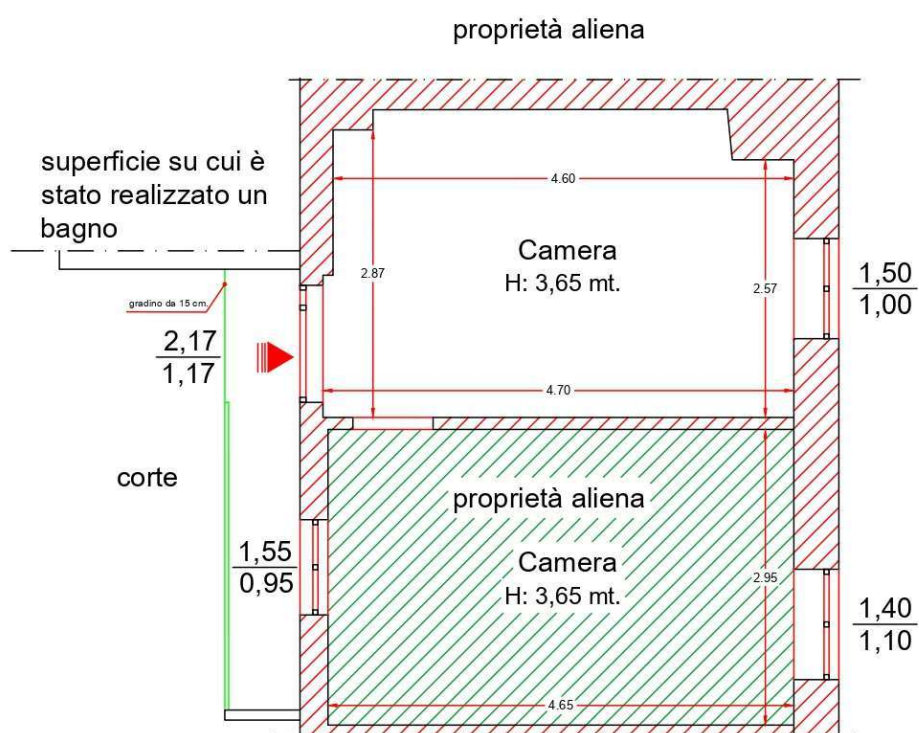
APPARTAMENTO PIANO PRIMO – STATO DEI LUOGHI RILEVATO

Appartamento piano primo
Stato dei Luoghi Rilevato



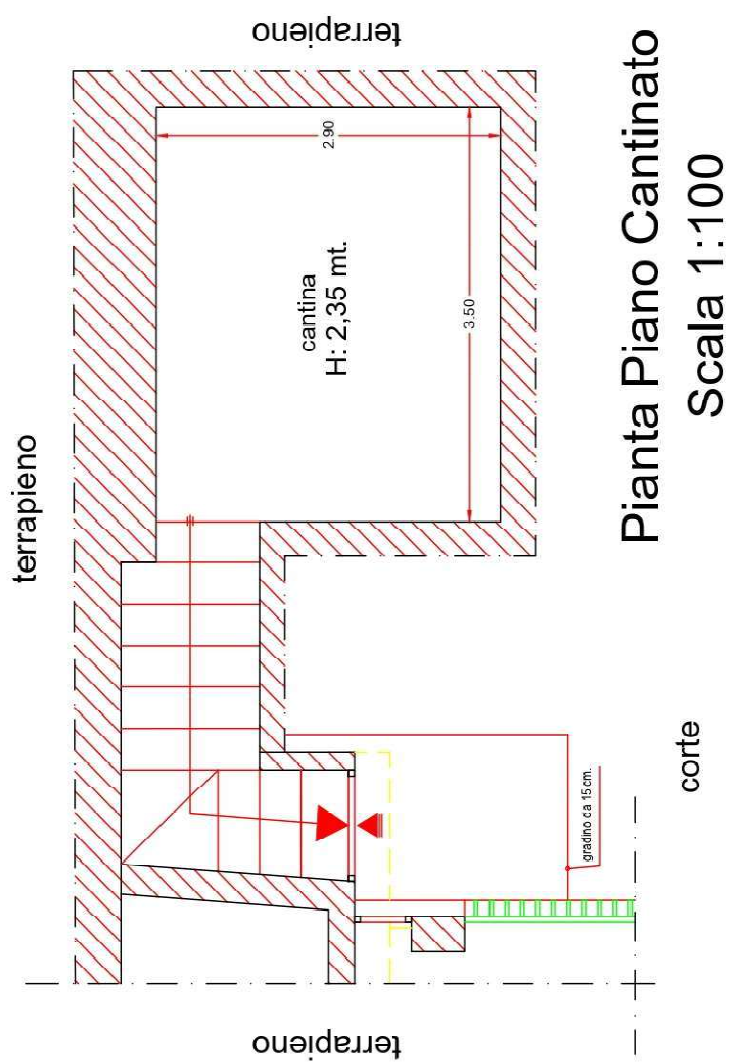
Pianta Piano Primo
Scala 1:100

Locale Sgombero corte interna Stato dei Luoghi Rilevato



Pianta Piano Terra
Scala 1:100

Grotta Stato dei Luoghi Rilevato



Quesito 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

LOTTO:

Proprietà 1000/1000 di:

- **Immobile in Parete CE Via Magenta n. 62 (già n. 48) Piano T -1 NCEU
foglio 7 p.lla 1154 sub 1 cat. A/4;**

Storia catastale del bene:

Rendita: Euro 244,28

Rendita: Lire 473.000

Categoria A/4a), Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Foglio 7 Particella 1154 Subalterno 1

Indirizzo: VIA MAGENTA n. 48 Piano T-1

Classamento:

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati identificativi: Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Intestatario:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Repertorio n. 87281 - COMPRAVENDITA
(Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello
Unico n. 14710.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal
08/05/2007 (**vedi all.5**)

Vi è corrispondenza nell'effettuare la sovrapposizione della mappa
catastale (**corrispondenza ai terreni foglio 7 p.lla 641**) con la mappa
satellitare del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare pignorata.

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

- Immobile in Parete CE Via Magenta n. 62 (già n. 48) Piano T -1 NCEU
foglio 7 p.lla 1154 sub 1 cat. A/4;

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

- Immobile in Parete CE Via Magenta n. 62 (già n. 48) Piano T -1 NCEU foglio 7 p.lla 1154 sub 1 cat. A/4;

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'ultravventennale, 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, sanabili con un Do.C.Fa previa sanabilità urbanistica degli stessi, precisamente:

Appartamento PIANO RIALZATO

1. Diversa posizione in pianta scala di accesso al terrazzo dal cortile
2. Cambio di prospetto bagno sul terrazzo per apertura finestrino
3. Apertura vano di passaggio interno tra camera e bagno
4. H interna maggiore rispetto a quella indicata in planimetria catastale
5. Terrazzo ampliato ed allineato con parete esterna bagno
6. Demolizione ripostiglio esterno adiacente scala accesso piano primo

Appartamento PIANO PRIMO

1. Apertura di due lumi ingredienti su parete che affaccia su proprietà aliena con conseguente cambio di prospetto
2. Apertura finestrino bagno su corte interna e chiusura vano passaggio su terrazzo
3. Ampliamento terrazzo corrispondente al terrazzo sottostante
4. Realizzazione muro lungo la scala di accesso al piano primo
5. Realizzazione parte di ringhiera del terrazzo con muratura

LOCALE SGOMBERO PIANO TERRA

1. Frazionamento rispetto al vano posto al piano primo, e accorpamento di quest'ultimo con proprietà aliena posta sempre al piano primo
2. Accorpamento con il vano adiacente piano terra di altra proprietà
3. Altezza interna di 3,65 mt e non altezza di 2,80 mt come indicata in planimetria catastale
4. Apertura finestra piano terra su proprietà aliena
5. Presenza di un volume esterno (bagno) riportato su planimetria catastale solo come una correzione a penna

ZONA ESTERNA TRA SCALE E VANO LOCALE SGOMBERO e GROTTA

- Demolizione del vano ripostiglio riportato in planimetria catastale
- Presenza di un locale seminterrato, attualmente usato come deposito cisterne acqua (ex vano grotta indicato nel titolo di provenienza del bene) non riportato in planimetria catastale

Di seguito viene riportata la planimetria catastale dell'immobile presentata dal [REDACTED], e ritrovata nei documenti urbanistici, perchè catastalmente non evadibile.

SUB 1 PLANIMETRIA CATASTALE

MODULARIO
P. rig. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PARETE via MAGENTA civ. 48

PRIMO PIANO (ZONA NOTTE) PIANO TERRA (ZONA GIORNO)

Prop. MICILLO

Strada

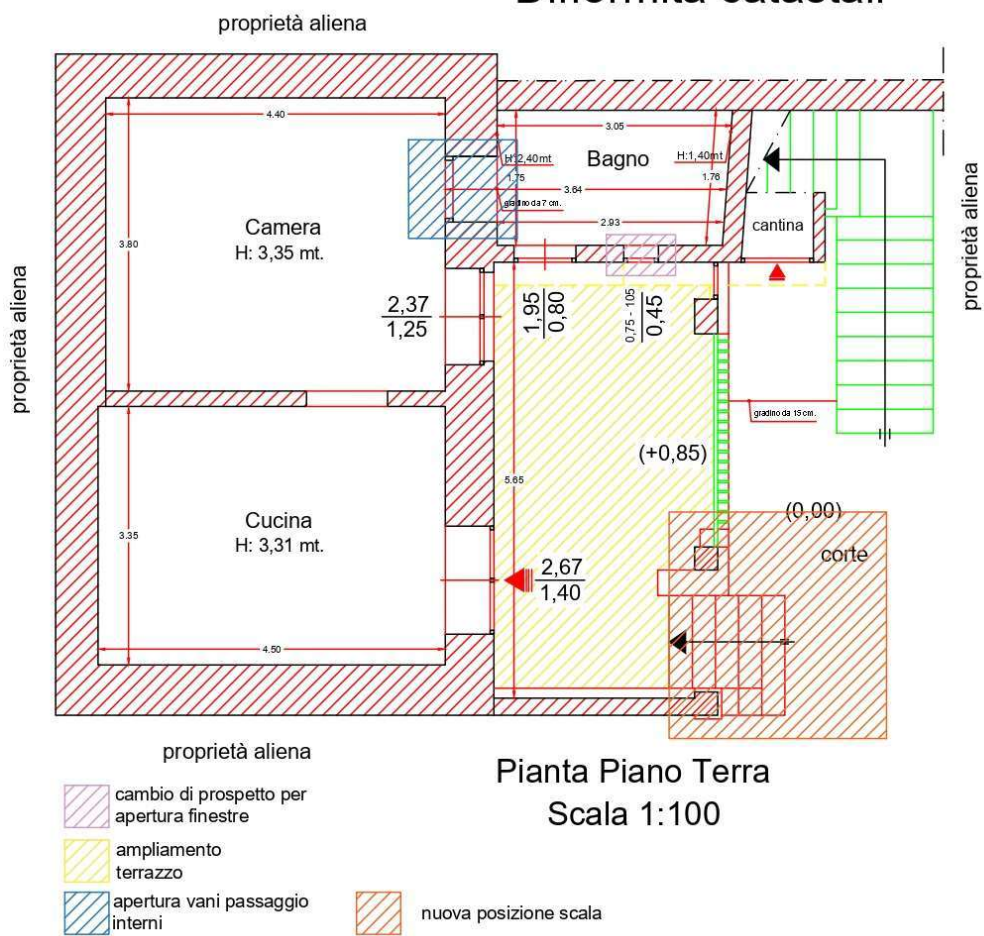
NORD
ORIENTAMENTO

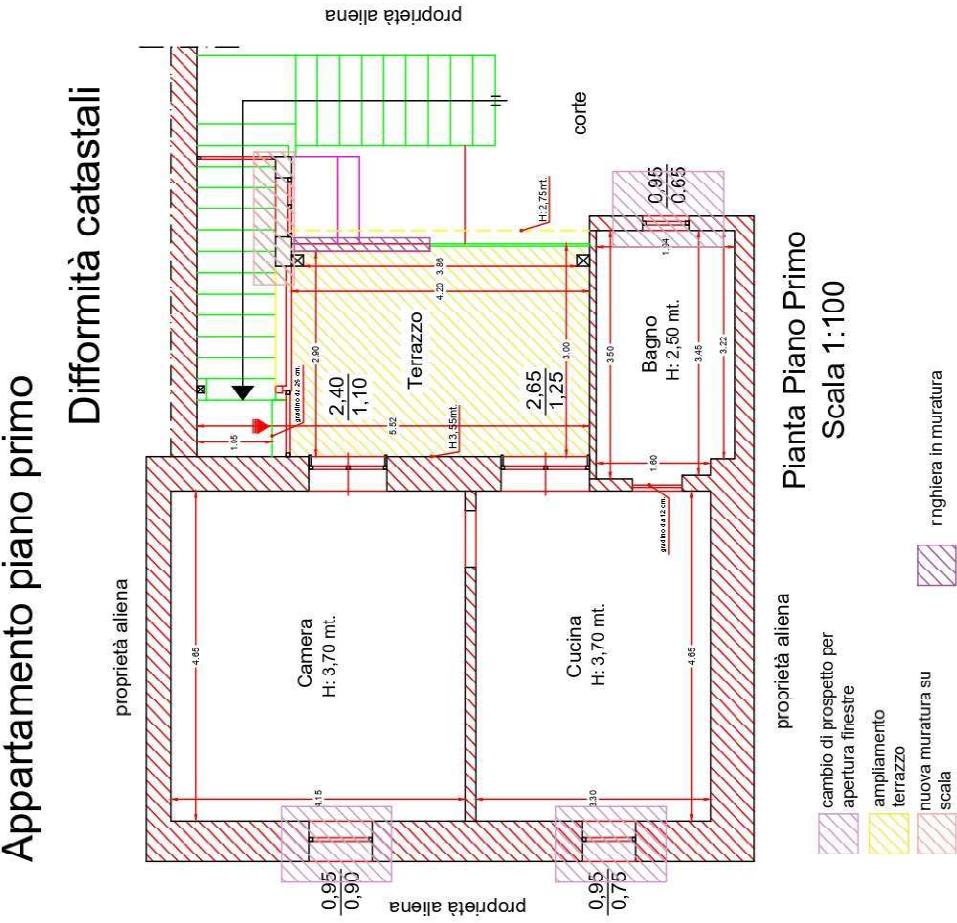
SCALA DI 1: 200

RISERVATO ALL'UFFICIO

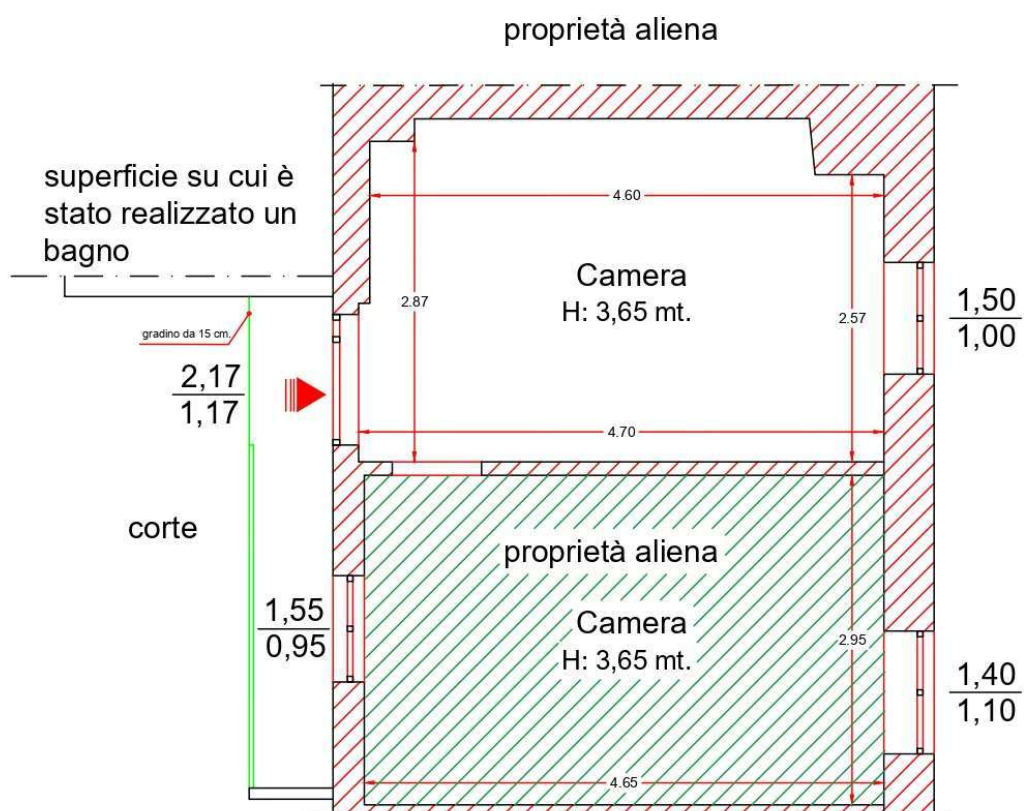
Chiarazione di N.C. ☐ Compil
nuncia di variazione ☒
Identificativi catastali Iscritto

Difformità catastali





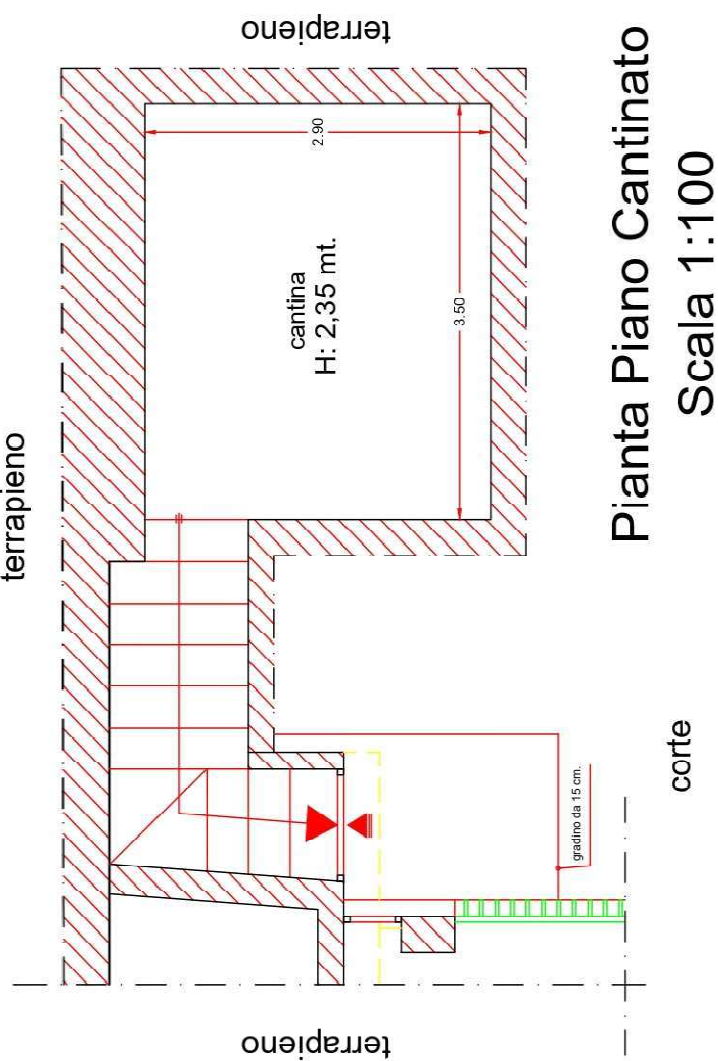
Locale Sgombero corte interna Difformità catastali



Pianta Piano Terra
Scala 1:100

 proprietà aliena accorpata ad immobile pignorato, a sua volta frazionato dal vano soprastante sempre di proprietà dell'esecutato e appartenente al sub 1 pignorato

Grotta Difformità catastali: non verificabili terrapieno



Quesito 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO:

Proprietà 1000/1000 di:

- Immobile in Parete CE Via Magenta n. 62 (già n. 48) Piano T -1 NCEU foglio 7 p.lla 1154 sub 1 cat. A/4;

Trattasi di un immobile composto da due unità immobiliari, una al piano terra ed una al piano primo, destinazione di uso civile abitazione, collegate tramite una scala esterna, con sottostante accesso ad un locale interrato, sede di cisterne di acqua. E' inoltre presente un vano pertinenziale interno alla corte, indicato in planimetria catastale come "Locale di sgombero".

L'unità immobiliare al piano rialzato consiste in un appartamento.

L'unità immobiliare al piano primo consiste in un appartamento.

DESCRIZIONE IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO UNICO:

- Appartamento piano rialzato

L'immobile sito al **piano rialzato**, consiste in un appartamento, adibito a civile abitazione, composto da cucina/salone, un bagno, una camera ed un terrazzo esterno. Attualmente è in fase di ristrutturazione e risulta libero da cose e da persone.

- Appartamento piano primo

L'immobile sito al **piano primo**, consiste in un appartamento, adibito a civile abitazione, composto da cucina/salone, un bagno, una camera ed un terrazzo esterno. Si accede allo stesso tramite una scala esterna che si diparte dalla corte. Attualmente risulta arredato ma libero da persone.

- Locale corte interna

L'immobile sito al **piano terra**, posto nel lato sud-ovest della corte, consiste in un vano adibito a deposito. Il vano attualmente risulta frazionato dall'altro vano posto al piano primo a cui era collegato attraverso una scala a chiocciola, attualmente eliminata. Attualmente risulta essere utilizzato come deposito.

Nella consistenza del sub 1 pignorato sono inoltre presenti ulteriori pertinenze, ossia:

- **Area posta tra scala accesso al piano primo e locale sgombero**, indicato con termine “**pennatone**” nel titolo di provenienza del bene [REDACTED]. Non essendo possibile ricavare con precisione la reale superficie di proprietà, questa zona non verrà inclusa nella superficie ragguagliata con un valore di misurazione, pur facendo parte del lotto di vendita all'asta.
- La **zona interrata** con accesso dal vano posto sotto la scala che porta all'immobile posto al piano primo, attualmente adibita ad uso di deposito cisterne di acqua, ed indicata nel titolo di provenienza della [REDACTED] “**grotta**”.

LOTTO UNICO DI VENDITA (Appartamento piano rialzato + appartamento piano primo + vano presente nella corte (locale di sgombero) + locale interrato (grotta)

CONFINI:

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con proprietà aliena, a sud con corte interna, a ovest con proprietà aliena, a est con proprietà aliena

Secondo certificazione dell'ufficio tecnico di Parete CE si dichiara che negli archivi non sono presenti titoli autorizzativi che riguardano l'immobile pignorato; Si dichiara inoltre che quest'ultimo ricade in Z.T.O. art. 18 Zona omogenea del nucleo storico ambientale (A), e che non è soggetto a vincoli di uso civico, né di alcun genere.

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 71.562

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**, dei **sub 1** corrisponde a quello in titolarità [REDACTED]

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni per Atto del 26/04/2007 Pubblico [REDACTED] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 87281 – COMPRAVENDITA, da parte di [REDACTED]

[REDACTED] il bene pignorato era pervenuto per Atto di Compravendita per notaio Fiordiliso del 10 luglio 1974 registrato il 24.07.1974 al n. 1475 in Aversa. Trascritto il 25.07.1974 al n. 17753/15237 in Santa Maria Capua Vetere.

(vedi all.8)

Quesito 6

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

Secondo certificazione dell'ufficio tecnico di Parete CE si dichiara che negli archivi non sono presenti titoli autorizzativi che riguardano l'immobile pignorato; Si dichiara inoltre che quest'ultimo ricade in Z.T.O. art. 18 Zona omogenea del nucleo storico ambientale (A), e che non è soggetto a vincoli di uso civico, né di alcun genere.

In base agli accessi agli atti dello Sportello Edilizia del Comune di Parete CE, sono state ritrovate più pratiche edilizie che riportano nei grafici l'intero fabbricato a corte di Via Magenta (per cui anche il sub 1 pignorato), ma che si riferiscono a lavori inerenti le proprietà

[REDACTED], su immobili limitrofi a quello pignorato, facenti parte della stessa corte

e non alle proprietà pignorate per cui non costituiscono titoli edilizi legittimanti il nostro immobile.

L'unica documentazione che possiamo prendere in considerazione per una verifica urbanistica è la planimetria catastale, in considerazione del fatto che **negli archivi non sono presenti titoli**

autorizzativi che riguardano l'immobile pignorato

Esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, sanabili con un Do.C.Fa previa sanabilità urbanistica degli stessi, precisamente:

Appartamento PIANO RIALZATO

7. Diversa posizione in pianta scala di accesso al terrazzo dal cortile
8. Cambio di prospetto bagno sul terrazzo per apertura finestrino
9. Apertura vano di passaggio interno tra camera e bagno
10. H interna maggiore rispetto a quella indicata in planimetria catastale
11. Terrazzo ampliato ed allineato con parete esterna bagno
12. Demolizione ripostiglio esterno adiacente scala accesso piano primo

Appartamento PIANO PRIMO

6. Apertura di due lumi ingredienti su parete che affaccia su proprietà aliena con conseguente cambio di prospetto
7. Apertura finestrino bagno su corte interna e chiusura vano passaggio su terrazzo
8. Ampliamento terrazzo corrispondente al terrazzo sottostante
9. Realizzazione muro lungo la scala di accesso al piano primo
10. Realizzazione parte di ringhiera del terrazzo con muratura

LOCALE SGOMBERO PIANO TERRA

6. Frazionamento rispetto al vano posto al piano primo, e accorpamento di quest'ultimo con proprietà aliena posta sempre al piano primo
7. Accorpamento con il vano adiacente piano terra di altra proprietà
8. Altezza interna di 3,65 mt e non altezza di 2,80 mt come indicata in

planimetria catastale

9. Apertura finestra piano terra su proprietà aliena
10. Presenza di un volume esterno (bagno) riportato su planimetria catastale solo come una correzione a penna

ZONA ESTERNA TRA SCALE E VANO LOCALE SGOMBERO e GROTTA

- Demolizione del vano ripostiglio riportato in planimetria catastale
- Presenza di un locale seminterrato, attualmente usato come deposito cisterne acqua (ex vano grotta indicato nel titolo di provenienza del bene) non riportato in planimetria catastale

Di seguito viene riportata la planimetria catastale dell'immobile presentata dal [REDACTED], e ritrovata nei documenti urbanistici, perchè catastalmente non evadibile.

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

Appartamento PIANO RIALZATO

1. Diversa posizione in pianta scala di accesso al terrazzo dal cortile
2. Cambio di prospetto bagno sul terrazzo per apertura finestrino
3. Apertura vano di passaggio interno tra camera e bagno
4. H interna maggiore rispetto a quella indicata in planimetria catastale
5. Terrazzo ampliato ed allineato con parete esterna bagno
6. Demolizione ripostiglio esterno adiacente scala accesso piano primo

Appartamento PIANO PRIMO

1. Apertura di due lumi ingredienti su parete che affaccia su proprietà aliena con conseguente cambio di prospetto
2. Apertura finestrino bagno su corte interna e chiusura vano passaggio su terrazzo
3. Ampliamento terrazzo corrispondente al terrazzo sottostante
4. Realizzazione muro lungo la scala di accesso al piano primo

5. Realizzazione parte di ringhiera del terrazzo con muratura

LOCALE SGOMBERO PIANO TERRA

1. Frazionamento rispetto al vano posto al piano primo, e accorpamento di quest'ultimo con proprietà aliena posta sempre al piano primo
2. Accorpamento con il vano adiacente piano terra di altra proprietà
3. Altezza interna di 3,65 mt e non altezza di 2,80 mt come indicata in planimetria catastale
4. Apertura finestra piano terra su proprietà aliena
5. Presenza di un volume esterno (bagno) riportato su planimetria catastale solo come una correzione a penna

ZONA ESTERNA TRA SCALE E VANO LOCALE SGOMBERO e GROTTA

1. Demolizione del vano ripostiglio riportato in planimetria catastale
2. Presenza di un locale seminterrato, attualmente usato come deposito cisterne acqua (ex vano grotta indicato nel titolo di provenienza del bene) non riportato in planimetria catastale

E' possibile sanare tutte le difformità elencate tramite **Accertamento di Conformità art. 36 e art. 37 del D.P.R. 380/2001. E Accertamento di Conformità** da autorizzare ai sensi dell'art. 36 -bis - comma 1 del DPR 380/2001 - art. aggiunto dalla Legge 105/2024 (cosiddetta Salva casa)

Il frazionamento e l'accorpamento indicati relativamente al locale di sgombero vanno ripristinati secondo la planimetria catastale che indica la consistenza immobiliare trasferita all'esecutato, ossia:

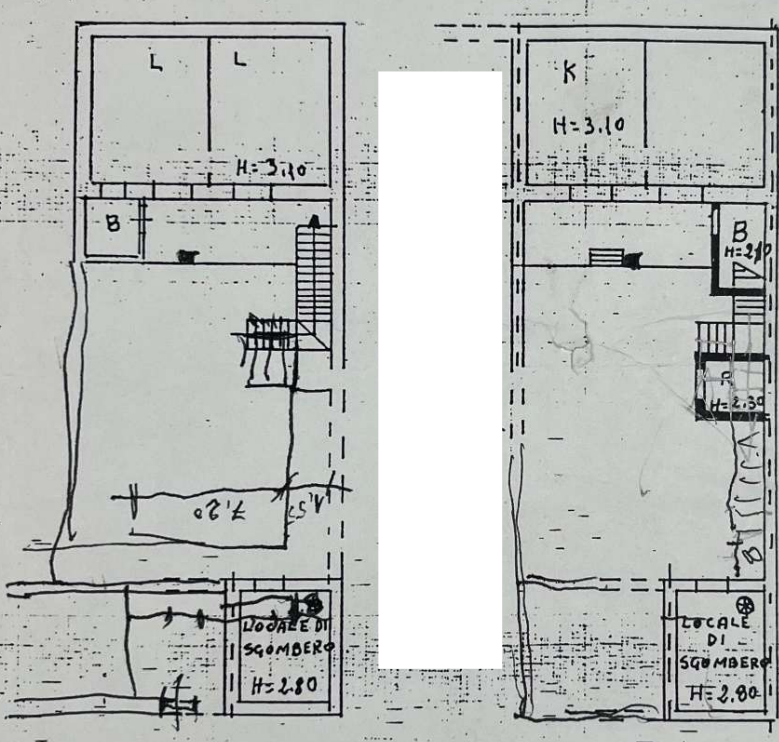
1. **Va accorpato il vano al piano primo al piano terra, ripristinando la scala a chiocciola preesistente**
2. **Va frazionato il vano al piano terra dal vano adiacente di proprietà aliena**

Considerato che i costi per gli accertamenti di conformità indicati, con relativi oneri urbanistici e spese tecniche, non sono quantificabili come spese urbanistiche se non solo dopo aver presentato le suddette

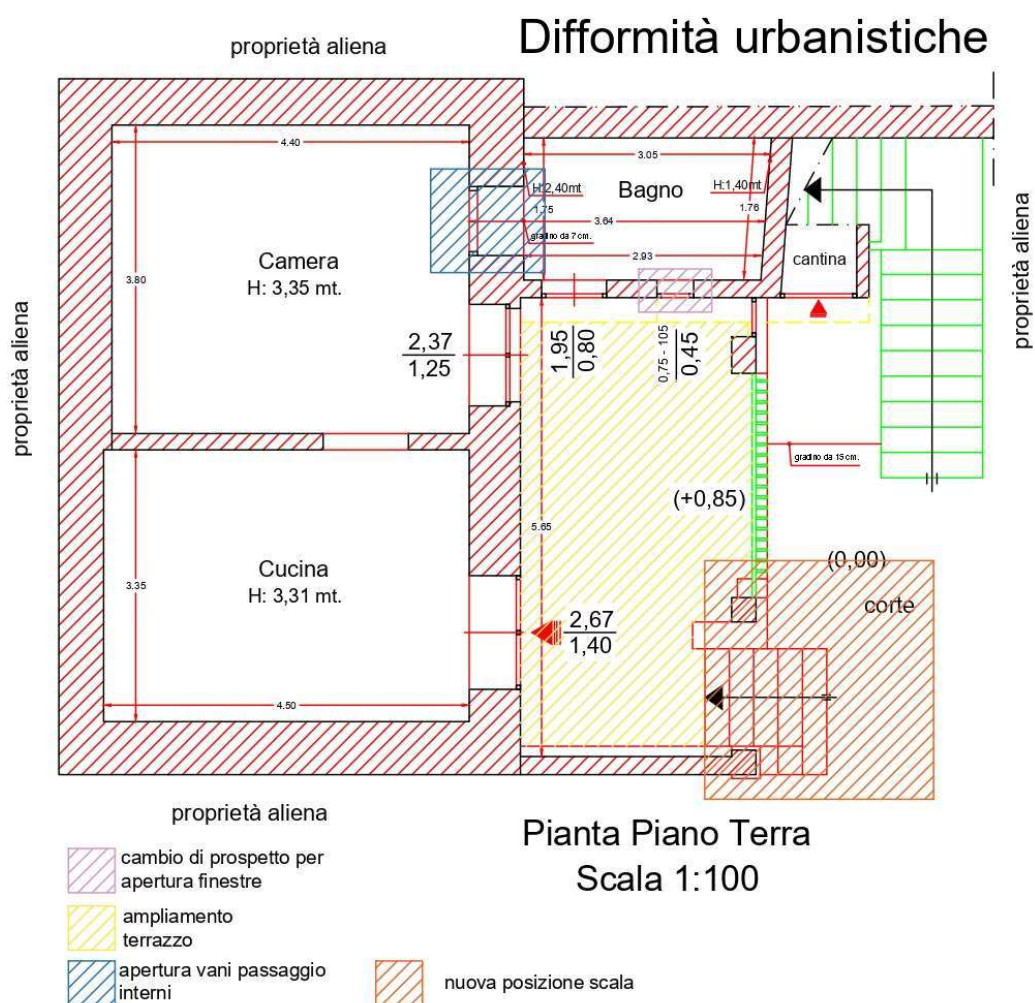
pratiche edilizie al Comune, la sottoscritta stima quest'ultimi considerando una **riduzione del 15%** sul valore di mercato trovato per il lotto unico, inserendo in questa percentuale anche i costi per il ripristino stato dei luoghi descritto

Di seguito vengono riportate la planimetria catastale lotto pignorato con planimetrie dello stato reale con difformità urbanistiche evidenziate

PLANIMETRIA CATASTALE SUB 1

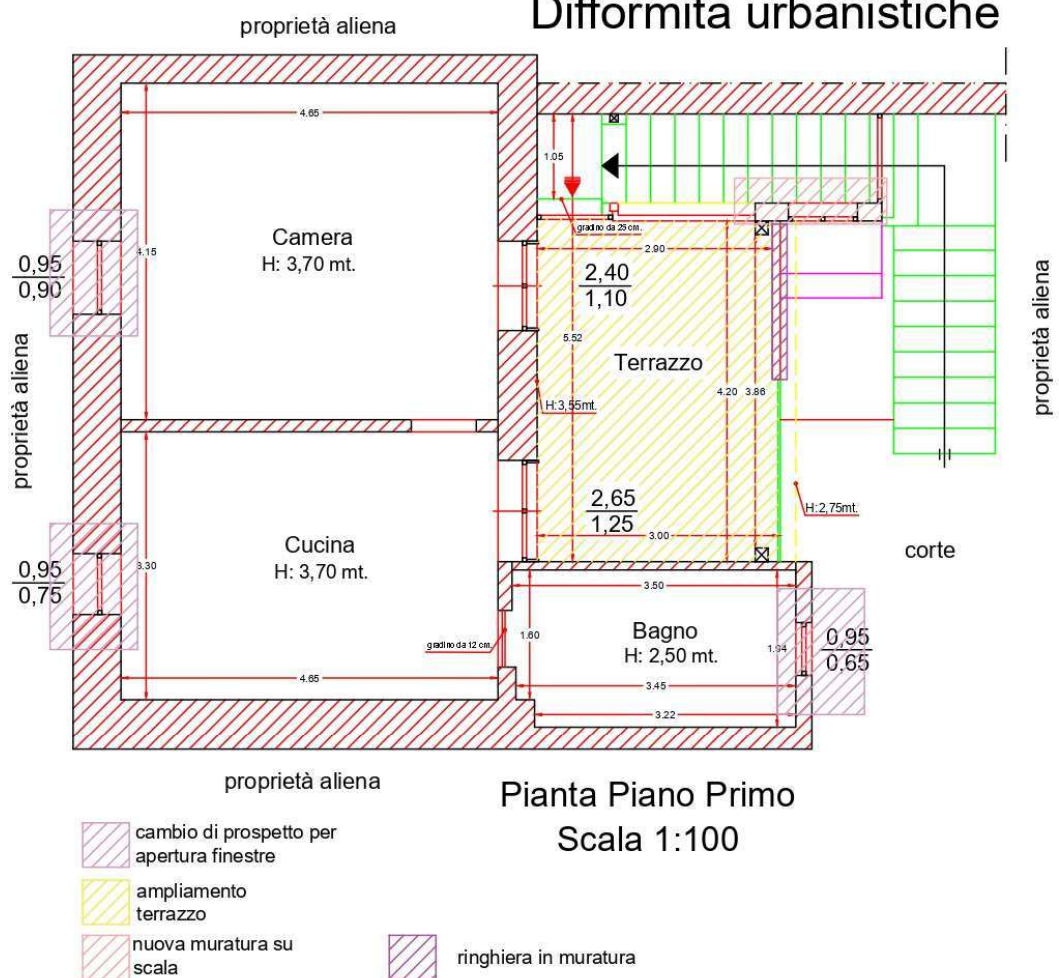
MODULARIO F. rig. rend. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>PARETE</u> via <u>MARGENTA</u> civ. <u>48</u>			
<u>PRIMO PIANO (ZONA NOTTE)</u>		<u>PIANO TERRA (ZONA GIORNO)</u>	
<u>Prop. MICILLO</u>			
			
<u>Strada</u>			
NORD ORIENTAMENTO  SCALA DI 1: 200			
Dichiarazione di N.C. ☐ Annuncia di variazione ☒		Compila Iscritto a	
Identificativi catastali 1		RISERVATO ALL'UFFICIO	

Appartamento piano rialzato



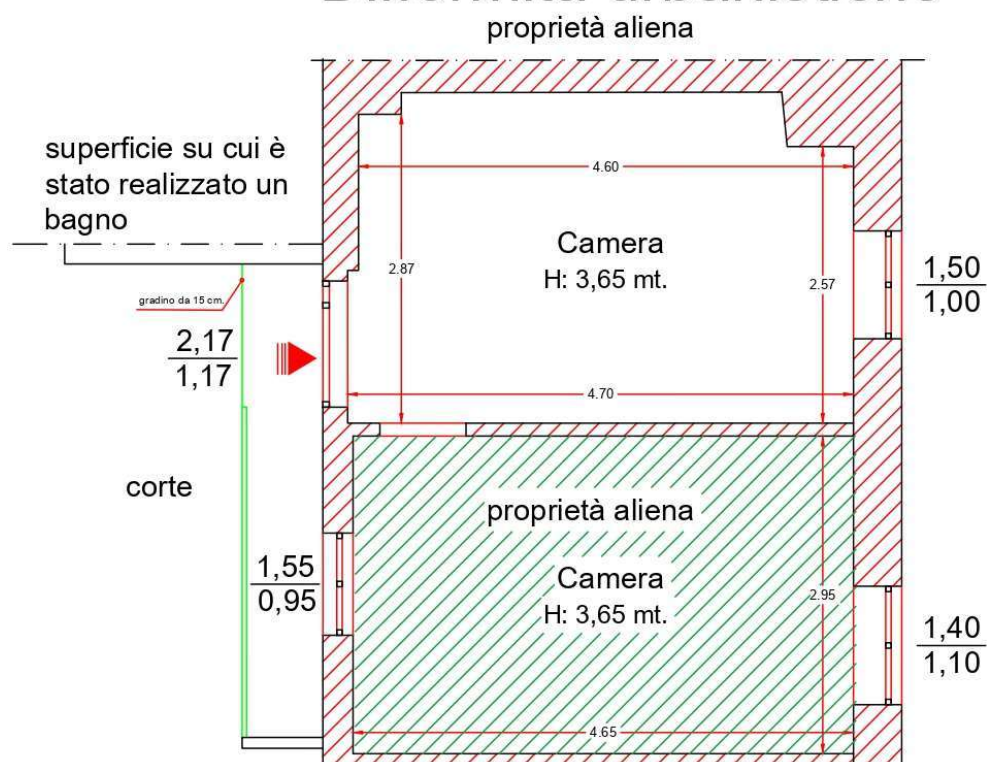
Appartamento piano primo

Difformità urbanistiche



Locale Sgombero corte interna

Difformità urbanistiche

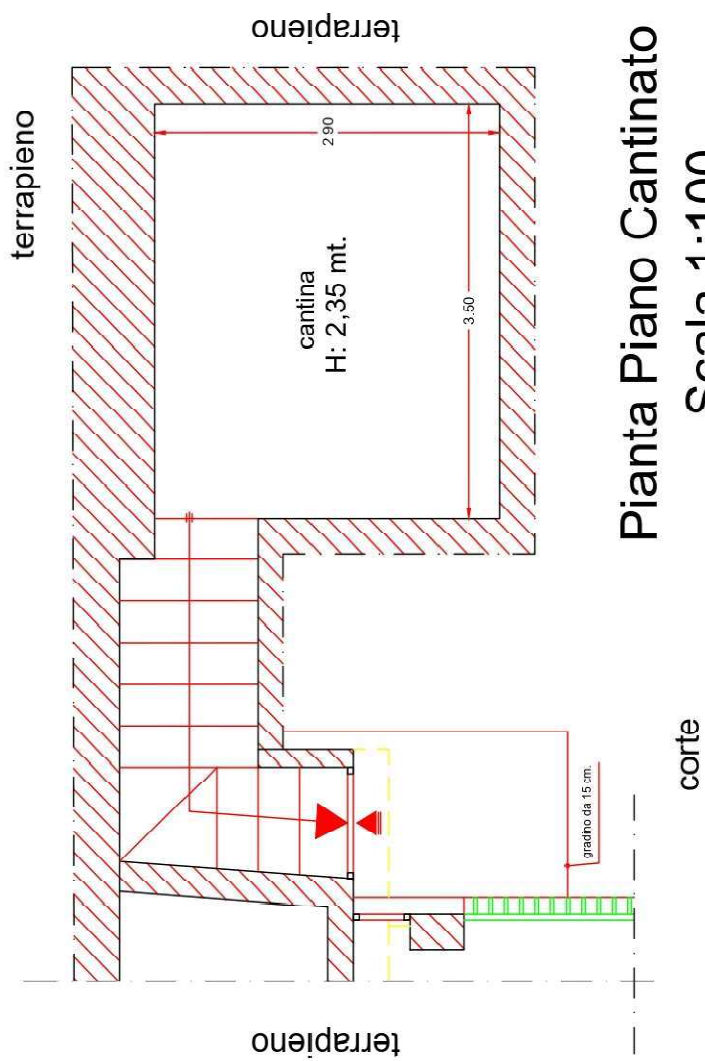


Pianta Piano Terra

Scala 1:100

 proprietà aliena accorpata ad immobile pignorato, a sua volta frazionato dal vano soprastante sempre di proprietà dell'esecutato e appartenente al sub 1 pignorato

Grotta Difformità urbanistiche non verificabili



Quesito 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato risulta essere libero da persone. Quest'ultimo secondo dichiarazione del sig. [REDACTED] viene utilizzato ogni tanto come deposito personale (cfr. all. 11)

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:

Quelli indicate nell'ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta per il sub 1 e per l'esecutato.

b) Verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali 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 1 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:

Proprietà 1000/1000 di:

- Immobile in Parete CE Via Magenta n. 62 (già n. 48) Piano T -1 NCEU foglio 7 p.lla 1154 sub 1 cat. A/4;

La superficie totale ragguagliata del lotto unico è pari a:
appartamento piano rialzato mq 59,27 + appartamento piano primo
mq 60,91+ locale di sgombero mq 18,13 + grotta mq 11,36 = mq
149,67

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 (S_c)** ai sensi della Norma UNI 10750, così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta; nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Ragguagliata (S_R)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

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

Appartamento – civile abitazione 1,00
Area esterna di pertinenza (balconi e terrazzo) 0,25
Grotta 0,50 Locale do sgombero 0,50

- 4) **coefficiente di stato manutentivo (C_{cons})** - stato di conservazione
buono: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo**. Pertanto si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad

offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2024 cfr.all.9*) Non è stato possibile verificare con indagini di mercato espletate direttamente in loco perchè non rinvenute (*Immobiliare.it, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
ABITAZIONI di TIPO ECONOMICO IN Parete (NA) Via Magenta			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2024	Zona B4	500,00	750,00
Indagini di Mercato	Non rinvenute		
<i>MEDIA</i>			
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.f. (Qr) €/mq		625,00 euro	

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

625,00€/mq

per la destinazione **Residenziale:**
Abitazione di tipo economico

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:

$$S_R = 149,67 \text{ mq.}$$

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$\text{€ } 625 / \text{mq.} \text{ destinazione civile abitazione } (Q_r)$$

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

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

$$V_m = (149,67 \text{ mq} \times \text{euro } 625 / \text{mq}) = \text{euro } 93.544$$

Si applica una riduzione del **15 %** sull'importo calcolato, al fine di rendere lecito urbanisticamente l'immobile in base a quanto detto in risposta al quesito 6, per cui avremo:

$$V_m = 93.544 \text{ euro} - 14.031 \text{ euro (15\%)} = \text{79.513 euro}$$

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

Per cui avremo:

$$V_m = 79.513 - \text{euro } 7.951 \text{ (10\% di)} = \text{71.562 euro}$$

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): **71.562 euro**

Quesito 13

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

Non sussiste il caso.

Quesito 14

Da Certificato di Residenza, stato civile, allegati alla consulenza, si evince che:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (cfr. all. 10)

Calvizzano NA, 16.10.2025

In fede
C.T.U. Arch. Angela Passaro

