TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di espropriazione immobiliare

n. R.G.E. 354/2023 promossa da

xxxxxxx



CESPITE

Piena proprietà di:

Immobile in Casoria NA Via I Maggio n. 23

NCEU Casoria foglio 14 p.lla 187 sub 62

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GIUDICE: Alessandro Auletta
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

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

PREMESSA

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. 354/2023 in epigrafe. Formulati al CTU I quesiti, il G.E. rinviava le parti all'udienza del 30.04.2024 e successivamente a quella del 01.10.2024.

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) Certificazione amministratore condominio
11) Certificato stato civile – Certificato di residenza – Certificato di matrimonio

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 Giulia Barbagallo. 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, matrimonio 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 Casoria NA, via I Maggio n. 23 e precisamente:

- Appartamento riportato nel al NCEU Casoria foglio 14 p.lla 187 sub 62 ctg. A/2, classe 6, piano 6°, scala B interno 21.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni Comune di CASORIA (B990) (NA)

Foglio 14 Particella 187.

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, del **sub 62** corrisponde a quello in titolarità degli esecutati sig.ri xxxxx per Atto di Compravendita Notaio del 16/10/2003 Pubblico ufficiale xxxxxxxxx Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 53645 -COMPRAVENDITA Trascrizione n. 30761.1/2003, da parte di xxxxxxxxxxx

Alla sig.ra xxxxxxxx l'immobile pignorato e' pervenuto in virtu' dei seguenti titoli: Atto del 26/07/2000 Pubblico xxxxxxxxxxxx Sede ERCOLANO (NA) Repertorio n. 9297 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 20016.1/2000 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. 99826 in atti dal 03/10/2000 **(cfr. all. 8).**

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".

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

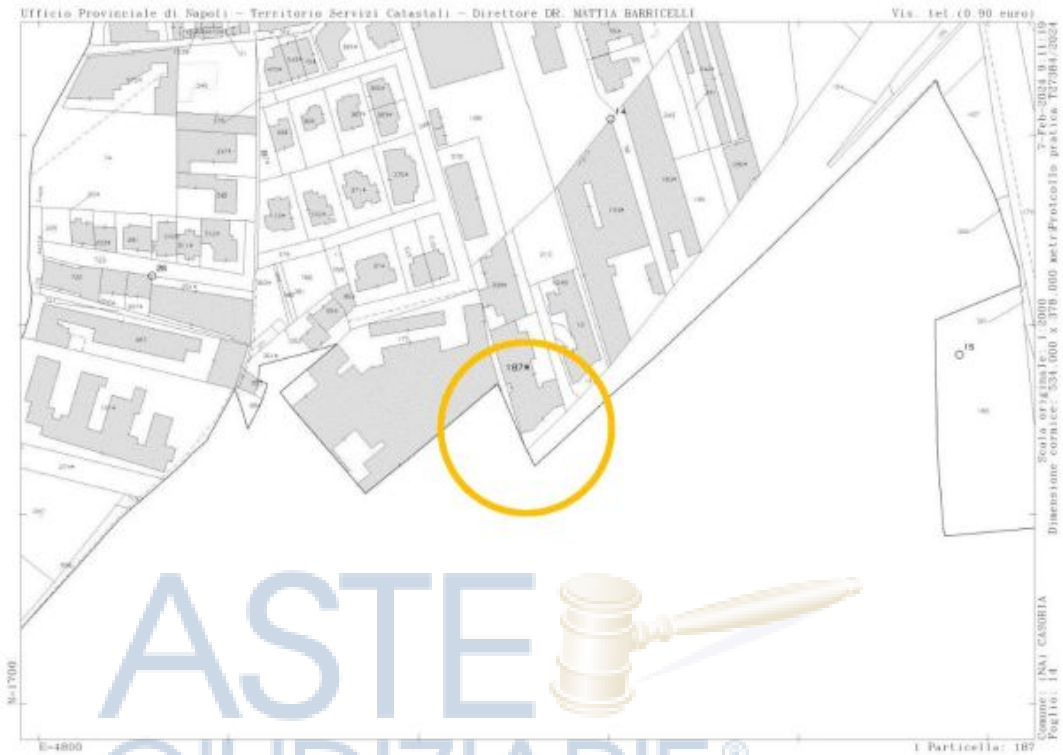


Foto 1: mappa catastale: fabbricato p.lla 187

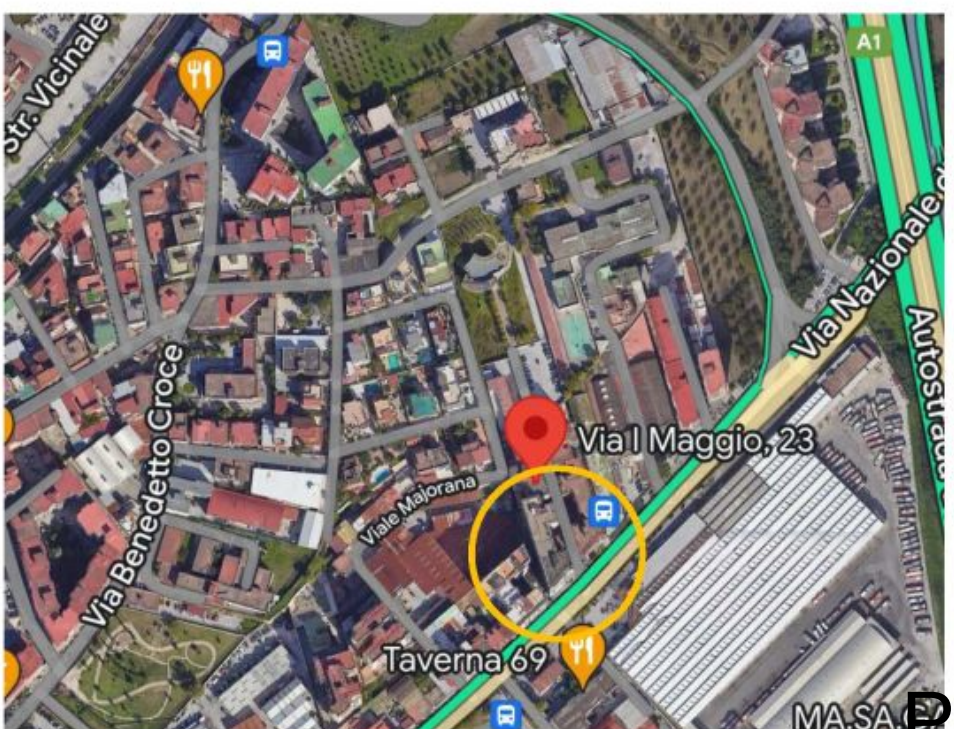


Foto 2: foto satellitare fabbricato p.lla 187

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 Casoria NA, via I Maggio n. 23 e precisamente:

- Appartamento riportato nel al NCEU Casoria foglio 14 p.lla 187 sub 62 ctg. A/2, classe 6, piano 6°, scala B interno 21.

CONFINI:

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con proprietà aliena
- a est proprietà aliena
- a sud con cortile del fabbricato
- a ovest con scala condominiale e 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 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Casoria NA, via I Maggio n. 23 e precisamente:

- Appartamento riportato nel al NCEU Casoria foglio 14 p.lla 187 sub 62 ctg. A/2, classe 6, piano 6°, scala B interno 21.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è in cemento armato ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere intensiva. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e tinteggiatura. E'presente l'ascensore.

Il fabbricato ha accesso diretto da una strada principale, tramite una porzione di spazio esclusiva, nei pressi della circumvallazione zona Cittadella, ed è in sufficiente stato di conservazione.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

L'immobile, posto al piano sesto, interno 21, risulta essere attualmente l'abitazione principale xxxxxxxxx e della loro famiglia.
Si accede all'appartamento tramite la scala condominiale attraverso uno spazio esterno di pertinenza del fabbricato posto in una strada laterale a quella principale che porta a Napoli.

L'immobile pignorato risulta composto da:

- Ingresso
- Cucina/ camera pranzo
- Camera 1 con cabina armadio
- Camera 2
- Salone
- Bagno
- Corridoio
- Ripostiglio

Presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento per l'intero appartamento in mattonelle gres color cotto più parquet zona notte
- Bagno padronale completo di sanitari con rivestimento in mattonelle ceramica beige mis 20 x 20 cm
- Pareti pitturate di colore bianco e beige con greca
- Porta ingresso blindata
- Infissi esterni in alluminio taglio termico più tapparelle in plastica
- Porte interne in legno e vetro
- Acqua idrosanitaria calda e riscaldamento autonomo con caldaia
- Presente impianto di climatizzazione con split solo in vari ambienti
- Pavimento balconi esterni in klinker

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



Foto 1. Scala Condominiale e ascensore – Foto 2. Ingresso immobile da vaso scala



Foto 3. Ingresso – Foto 4. Salone

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

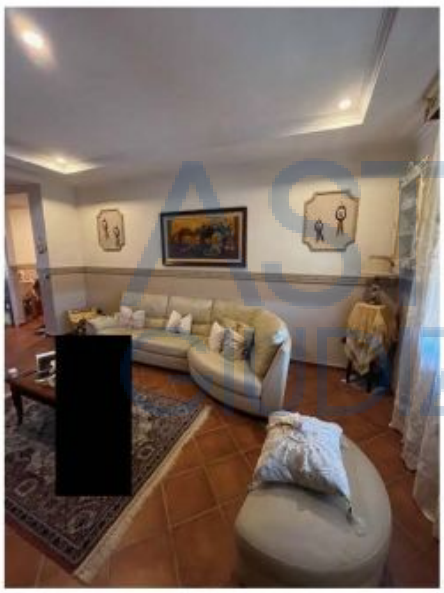
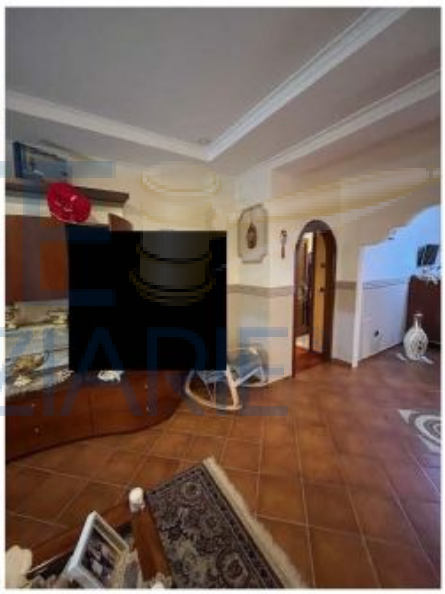



Foto 5 – Foto 6. Salone

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



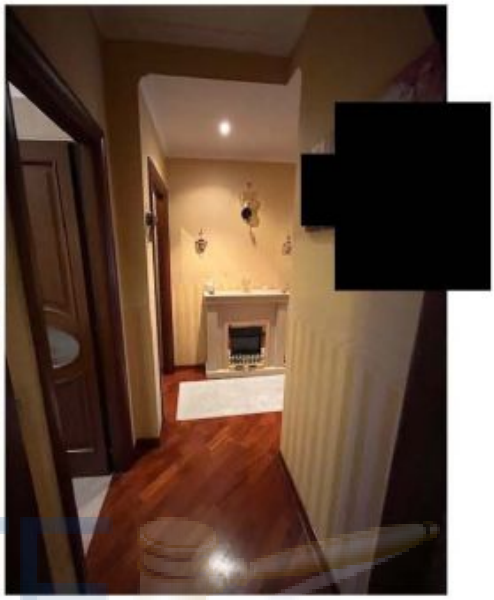
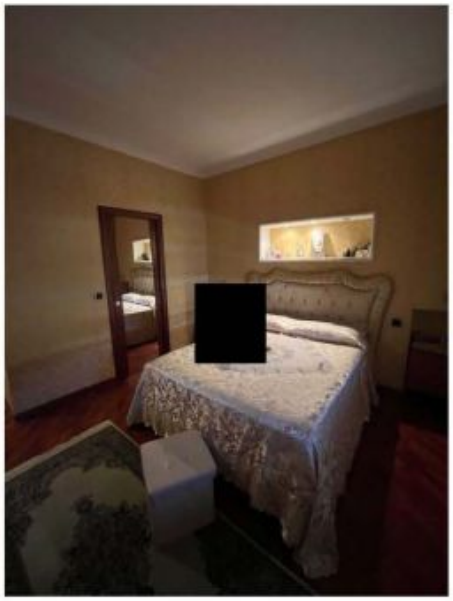


Foto 7. Ingresso – Foto 8. Corridoio

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro




Foto 9. Bagno – Foto 10. Bagno

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Foto 11 – Foto 12. Camera matrimoniale

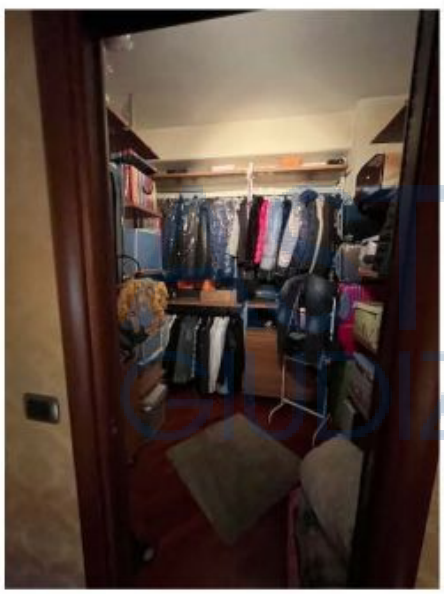




Foto 13 – Foto 14. Cabina armadio

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

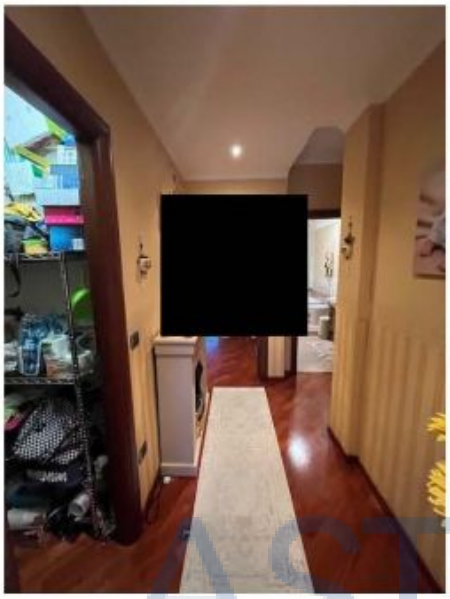




Foto 15 – Foto 16. Corridoio

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



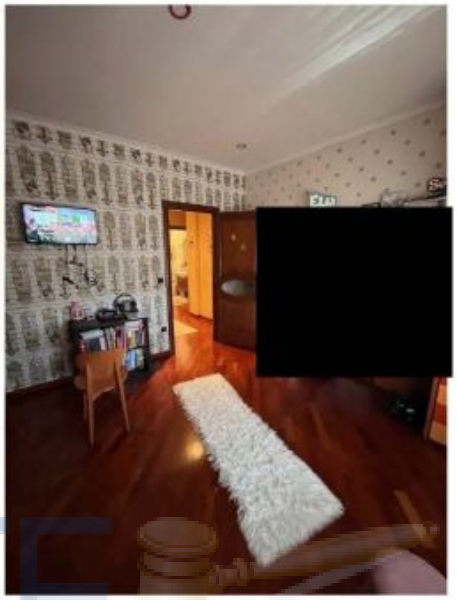


Foto 17 – Foto 18. Camera ragazzi



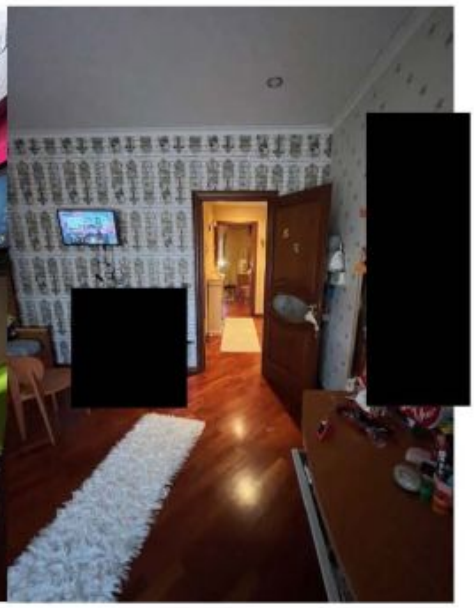
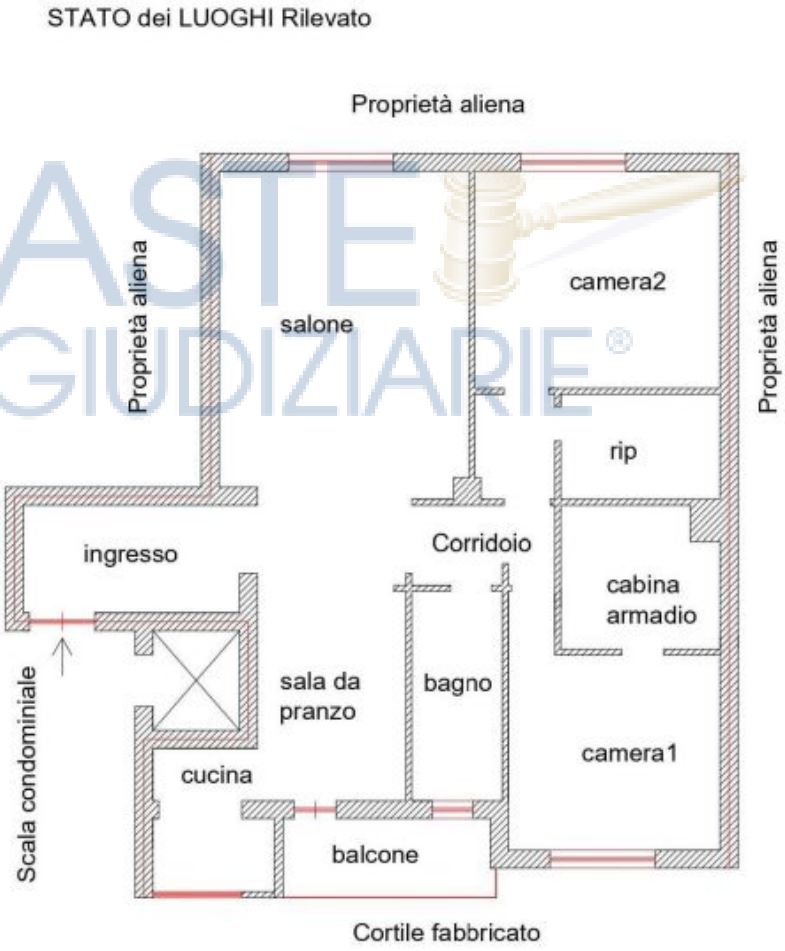


Foto 19. Ripostiglio – Foto 20. Camera ragazzi

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

APPARTAMENTO sub 62 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO



ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Composizione immobile:

L'appartamento ha una superficie commerciale di **mq 110** (considerando sanabile l'ampliamento cucina abusivamente realizzato)

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

appartamento 110 mq + 1,16 mq (balconi 4,66 mq x 25%) = **mq 112,16**

La superficie netta dell'appartamento è così suddivisa (considerato con ampliamento abusivamente realizzato):

- Cucinino: mq 4,4
- Ingresso: mq 6,46
- Salone: mq 23
- Camera 1: mq 12,40
- Camera 2: mq 15
- Bagno : mq 5,37
- Ripostiglio: mq 4,69
- Corridoio: mq 8,98
- Sala pranzo: mq 8,8
- Cabina armadio: mq 6,10

per una superficie netta totale di: **mq 95**

Quesito 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il lotto immobiliare pignorato è identificato catastalmente:

- Appartamento riportato nel al NCEU Casoria foglio 14 p.lla 187 sub 62 ctg. A/2, classe 6, piano 6°, scala B interno 21.

Classamento:

Rendita: Euro 426,08

Categoria A/2a), Classe 6, Consistenza 5 vani

Foglio 14 Particella 187 Subalterno 62

Indirizzo: VIA I MAGGIO n. 3 Piano 6

Dati di superficie: Totale: 113 m2 Totale escluse aree scoperte b): 111 mq

Dati identificativi: Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/01/1987

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/04/1967, prot. n. 1382995

Intestatari attuali:

XXXXX

XXXXX

XXXXX

XXXXX

Atto del 16/10/2003 Pubblico ufficiale xxxxxx

Xxxx Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 53645 -

COMPRAVENDITA Trascrizione n. 30761.1/2003

Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/10/2003 **(vedi all.5)**

La mappa catastale riporta come Foglio 14 Particella 187 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 Casoria NA, via I Maggio n. 23 e riportato nel NCEU Casoria foglio 14 p.lla 187 sub 62 ctg. A/2, classe 6, piano 6°, scala B interno 21.

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 Casoria NA, via I Maggio n. 23 (già Via Nazionale delle Puglie) e riportato nel NCEU Casoria foglio 14 p.lla 187 sub 62 ctg. A/2, classe 6, piano 6°, scala B interno 21.

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.

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

intervenuti in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con la planimetria catastale si è verificato che esistono difformità tra quest'ultima e la situazione reale dei luoghi, precisamente:

- **Diversa Distribuzione interna**

E' possibile sanare questa difformità presentando una pratica Do.C.Fa per variazione spazi interni.

- **Ampliamento con aumento di volumetria su balcone**

E' possibile sanare questa difformità urbanisticamente per cui è possibile presentare successiva pratica Do.C.Fa per ampliamento.

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

APPARTAMENTO sub 62 – PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 28/04/1967 - Data: 12/06/2024 - n. T7137 - Richiedente [redacted]

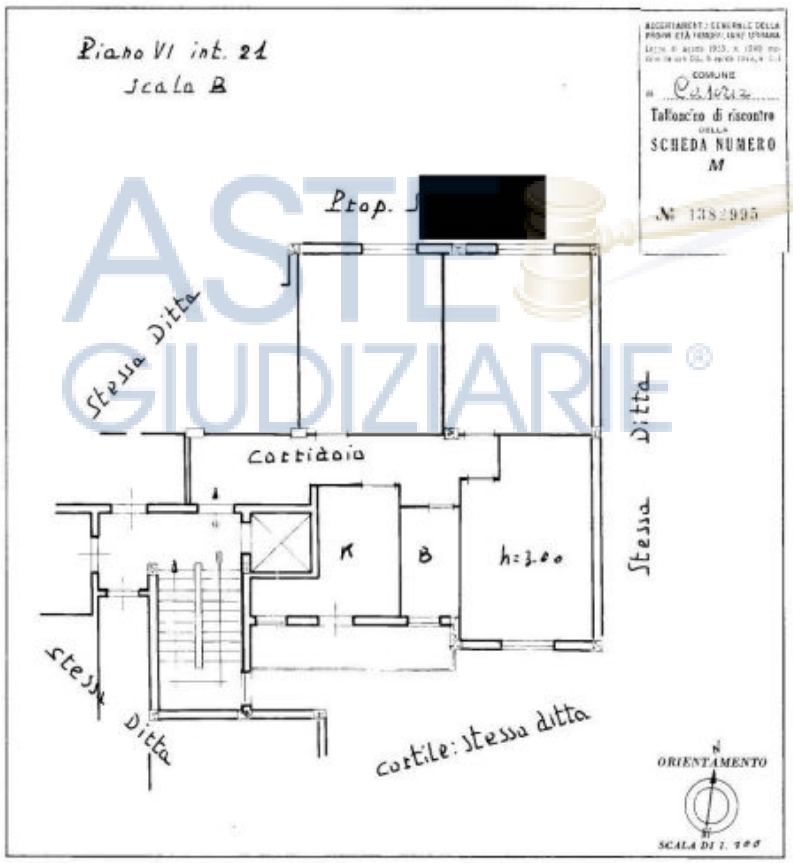
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Casoria *Via* Vtrav. Via delle Puglie

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli - Sezione n. 1962/95



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilato dal Geometra Piscopo Pasquale
Iscritto all'Albo de Geometri e PPTT della Provincia di Napoli
Data
Firma

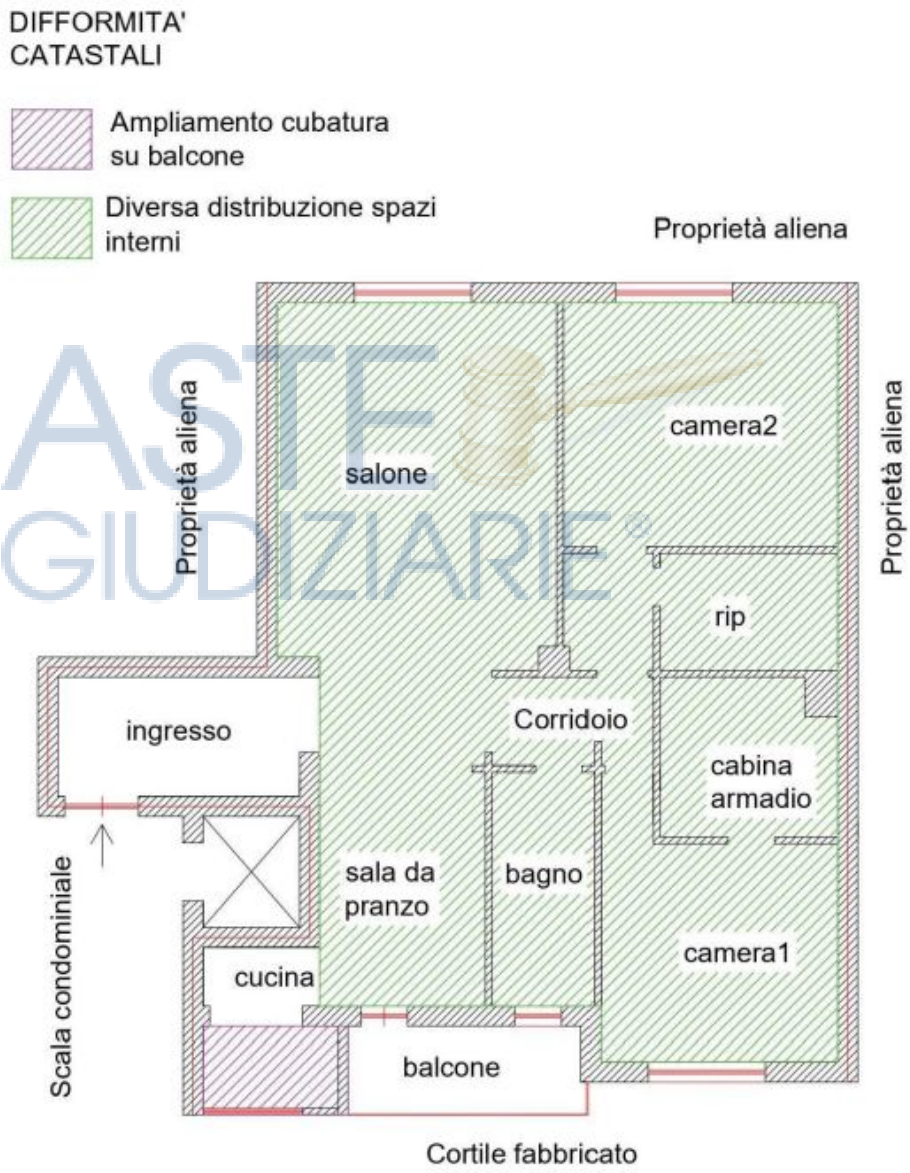
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/04/1967 - Data: 12/06/2024 - n. T7137 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2024 - Comune di CASORIA(B990) - < Foglio 14 - Particella 187 - Subalterno 62 >
VIA I MAGGIO n. 3 Piano 6

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

APPARTAMENTO sub 62 – DIFFORMITA' CATASTALI



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Quesito 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO:

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Casoria NA, via I Maggio n. 23 e precisamente:

- Appartamento riportato nel al NCEU Casoria foglio 14 p.lla 187 sub 62 ctg. A/2, classe 6, piano 6°, scala B interno 21.
- È composto da Ingresso, 4 Camere, Cucinino, Corridoio, 1 Bagno, un Ripostiglio;
- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

  a nord con proprietà aliena, a est proprietà aliena, a sud con cortile del fabbricato, a ovest con scala condominiale e proprietà aliena
- l'unità immobiliare di cui alla richiesta è infra maggiore consistenza di un edificio autorizzato con Licenza Edilizia n. 1026 del 07-01-1963 e successiva Licenza Edilizia n. 1176 del 17-01-1964 per la sopraelevazione di un ottavo e nono piano le quali risultano rilasciate Licenza di Abitabilità n. 720 del 05-05-1965 e n. 806 del 15-03-1966;
- per tale unità immobiliare, limitatamente ai nominativi in essa indicati, non si rilevano agli atti:
- ordinanze di demolizione e/o di ripristino;

  istanze di condono edilizio ai sensi ai sensi delle Leggi n. 47 del 28/02/1985, n. 724 del 23/12/1994 e n. 326 del 24/11/2003;

  C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) , D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività);

- il suolo su cui insiste l edificio di cui fa parte tale unità immobiliare:

Non è demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente;
Non è gravato da censo, livello, usi civici. Il fabbricato non è riconosciuto come "bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico";

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- L'area su cui insiste l'edificio ricade in zona "Br2.1" — Città residenziale densa - (art. 8.c) del vigente P.U.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 27/12/2022;
- Con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002, l'intero territorio comunale di Casoria è stato classificato - ZONA SISMICA 2 — "Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti";
- 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 132.947

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 62** corrisponde a quello in titolarità degli esecutati sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per Atto di Compravendita Notaio del 16/10/2003 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxx Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 53645 -COMPRAVENDITA Trascrizione n. 30761.1/2003, da parte xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx.

Alla sig.ra xxxxxxxxxx l'immobile pignorato e' pervenuto in virtu' dei seguenti titoli: Atto del 26/07/2000 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxx Sede ERCOLANO (NA) Repertorio n. 9297 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 20016.1/2000 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. 99826 in atti dal 03/10/2000 **(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 Casoria, si è rilevato che:

Che l'unità immobiliare di cui alla richiesta è infra maggiore consistenza di un edificio autorizzato con Licenza Edilizia n. 1026 del 07-01-1963 e successiva Licenza Edilizia n. 1176 del 17-01-1964 per la sopraelevazione di un ottavo e non ultimato. Per quanto risultano rilasciate Licenza di Abitabilità n. 720 del 15-05-1965 e n. 896 del 15-03-1966

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Che per tale unità immobiliare, limitatamente ai nominativi in essa indicati, non si rilevano agli atti:

- ordinanze di demolizione e/o di ripristino;
- istanze di condono edilizio ai sensi ai sensi delle Leggi n. 47 del 28/02/1985, n. 724 del 23/12/1994 e n. 326 del 24/11/2003;
- C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività);

Che il suolo su cui insiste l edificio di cui fa parte tale unità immobiliare:

Non è demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente;

Non è gravato da censo, livello, usi civici.

Che il fabbricato non è riconosciuto come "bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico";

Che l'area su cui insiste l'edificio ricade in zona "Br2.1" — Città residenziale densa - (art. 8.c) del vigente P.U.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 27/12/2022;

Che con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002, l'intero territorio comunale di Casoria è stato classificato - ZONA SISMICA 2 — "Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti";

Verificando gli unici grafici ritrovati dall'ufficio tecnico inerenti la **Licenza Edilizia n. 1026 del 07-01-1963** si è constatato che sono solo riportati i prospetti e le sezioni del fabbricato senza le piante dei vari piani, per cui la verifica di eventuali difformità tra stato dei luoghi rilevato e stato assentito urbanisticamente verrà effettuata sulla base della planimetria catastale Data presentazione: 28/04/1967.

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con la planimetria catastale si è verificato che esistono difformità tra quest'ultima e la situazione reale dei luoghi, precisamente:

- **Diversa Distribuzione interna**
- **Ampliamento con aumento di volumetria su balcone**

E' possibile sanare la prima difformità tramite **Accertamento di Conformità art 36**

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

del D.P.R. 380/2001

Considerato che i costi per l'accertamento di conformità indicato, con relativi oneri urbanistici e spese tecniche, non sono quantificabili come spese urbanistiche se non solo dopo aver presentato la suddetta pratica edilizia al Comune, la sottoscritta stima quest'ultimi considerando una **riduzione del 2%** sul valore di mercato trovato.

Relativamente alla seconda difformità:

Ampliamento con aumento di volumetria su balcone

Per questo volume costruito senza titolo abilitativo, 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:

- Non riscontrando l'epoca di ultimazione di tale porzione immobiliare abusiva, e senza alcuna documentazione che testimonia il contrario, si può ipotizzare tranquillamente che sia stata realizzata prima del Condono Legge 47/85. In ragione di quanto suddetto l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); per cui viene verificata 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).
- la formazione delle ragioni del credito **risulta anteriore** 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)

per cui tali opere abusive possono essere sanate urbanisticamente applicando il condono edilizio 26 novembre 2003 – L. 326/2003

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Potrebbe essere possibile sanare tale abuso con il Decreto Salva Casa 2024 attraverso l'ampliamento delle tolleranze costruttive previste con l'art. 34 del DpR 380 del 2001 (4% per superfici dai 100 ai 300 mq). Per il diritto dei terzi, trattasi di un intervento che ritroviamo fatto per ogni piano, e che ha modificato il prospetto del fabbricato nella sua interezza, per cui facilmente superabile in termini di autorizzazione con delibera assembleare.
La sottoscritta CTU stima i relativi oneri urbanistici, spese tecniche, sia per apertura termini di condono edilizio 26 novembre 2003 – L. 326/2003 sia per Decreto Salva Casa 2024 considerando una **riduzione del 5%** sul valore di mercato trovato per il lotto

Di seguito vengono riportate la planimetria catastale dell'immobile con *planimetrie dello stato reale con difformità urbanistiche evidenziate*

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

APPARTAMENTO **riportato nel C.F. di CASORIA al Fl.14 p.lla 187 sub. 62,**

Planimetria catastale anno 1967

Data presentazione: 28/04/1967 - Data: 12/06/2024 - n. T7137 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

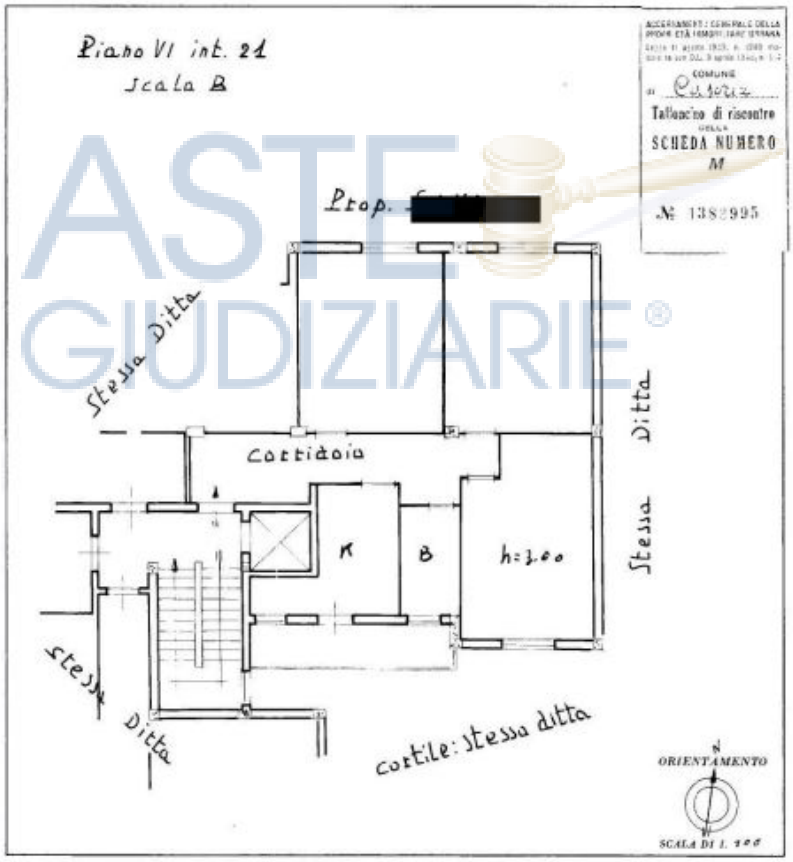
Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Casoria *Via* Vicin. Via delle Puglie

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli - Sezione A - Catasto N. 1382995



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.

Compilato dal Geometra (Titolo) Piscopo Pasquale (Nome)

Iscritto all'Albo de Geometri n. 913

della Provincia di Napoli

DATA

Firma Piscopo Pasquale

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/04/1967 - Data: 12/06/2024 - n. T7137 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

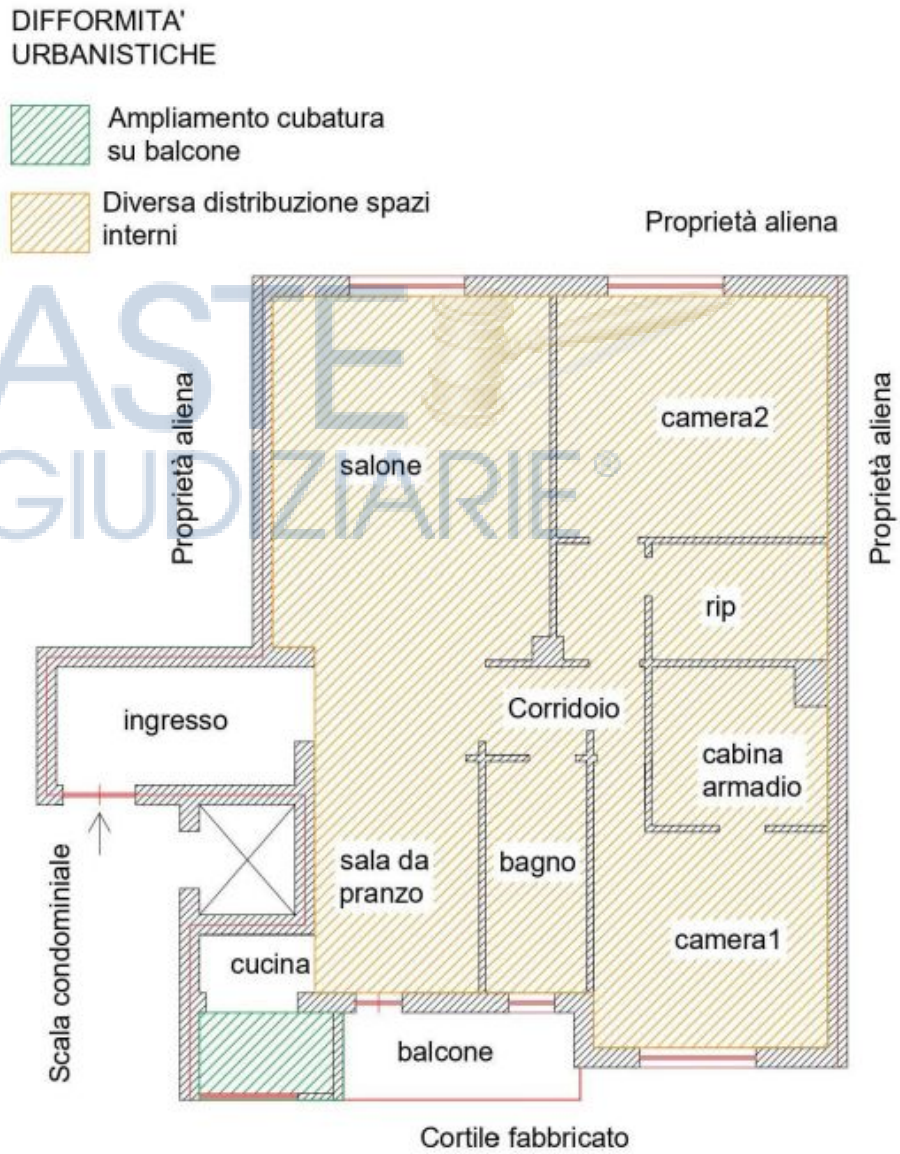
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2024 - Comune di CASORIA(B990) - < Foglio 14 - Particella 187 - Subalterno 62 >
VIA 1 MAGGIO n. 3 Piano 6
Foglio 01

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Di seguito, allegata planimetria con difformità urbanistiche rilevate.

APPARTAMENTO sub 62 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Quesito 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato risulta essere l'abitazione principale xxxxxxxxxxxxxx, esecutati. **(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 62 e per gli esecutati. Non sono pendenti altre procedure esecutive.

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:

Esiste un condominio gestito dallo studio dell'avv. xxxxxxxxx di cui si allega certificazione. Quest'ultimo non ha provveduto a rispondere circa la presenza di un regolamento di condominio trascritto.

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Non sussiste il caso.

N.B. La verifica è stata effettuata tramite ispezione ipotecaria fatta dalla sottoscritta CTU relativamente all'immobile pignorato sub 62 e sulle persone esecutate.

Non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

1) Domande giudiziali:

Quelle indicate dalla certificazione dell'amministratore di condominio avv. XXxx Xxxxx, attualmente nessuna risulta trascritta sull'immobile pignorato

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 visure ipotecarie effettuate, indicate anche nella certificazione notarile

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

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

4) *Difformità catastali:* indicate al quesito 3

(cfr. all.7)

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Esiste un condominio gestito da XXXXXXXXXX, di cui si allega certificazione, in cui si dichiara:

"Relativamente a quanto richiesto Le comunico:

- l'importo annuo ordinario cadente sul cespite B/21 è di € 588.00 (€ 49 mensili), salvo conguaglio;

- le spese straordinarie già approvate risultano essere:

a) lavori impianto ascensore per € 963,15 divise in 5 rate mensili (emissione Luglio - Novembre 2024);

b) lavori di straordinaria manutenzione del lastrico di copertura condominiale rispetto al quale sono state emesse rate di acconto nei mesi di Ottobre, Novembre e Dicembre 2023

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

per un totale di € 497,94, e successivamente 12 rate mensili successive da Aprile 2024 in poi, per un totale di € 924,72 (quota definitiva 497,94 + 924,72 = 1.422,66)

- allo stato risultano non saldati i seguenti oneri condominiali:

a) quote ordinarie Luglio ed Agosto 2024

b) quote ascensore Luglio ed Agosto 2024

c) quote lastrico - nessuna

il prossimo incasso presso il condominio verrà effettuato il giorno 05.09.2024 e credo che i sig.ri XXXXXXXXX (come hanno sempre fatto) provvederanno a saldare i sospesi.

- relativamente ai giudizi in corso posso segnalare:

a) procedure esecutive in corso ad istanza della NTS srl (vigilanza) che vanta circa 40.000,00 euro (pregressa gestione);

b) procedura esecutiva in corso ad istanza dell'Avv. XXXXXXXX per mancato pagamento spettanze professionali (pregressa gestione);

c) giudizio ad istanza dell'Avv. XXXXXXXXX per mancato pagamento ulteriori spettanze professionali (pregressa gestione);

d) sentenza emessa in data 06.08.2024 dal Tribunale di Napoli Nord per mancato saldo lavori Scala "B" eseguiti dalla Leda Costruzioni con condanna del condominio a circa € 12.000,00 (pregressa gestione);

e) D.I. ottenuto dall'ex portiere per mancato pagamento TFR, circa 35.000,00 euro (pregressa gestione);

f) cartelle esattoriali per oltre € 50.000,00 per mancato pagamento INPS ex portiere (pregressa gestione);

g) mancata approvazione dei bilanci 01.01.2016 - 31.05.2021 (pregressa gestione) che sono stati recuperati a seguito di azione giudiziaria intentata contro il precedente amministratore e la cui valutazione è demandata i condomini per la prossima tornata assembleare del 30.09.2024;"

Per la stima si terra in considerazione quanto certificato dall'amministratore ed allegato alla consulenza, ossia che i XXXXXXXXXX, come hanno sempre fatto salderanno i sospesi. Per cui verranno detratte solo rate ascensore da settembre 2024 fino ad Aprile 2025, pari ad **euro 616,48**

Quesito 12

Procedere alla valutazione dei beni

Per una chiara ed immediata individuazione del bene, nell'ultimo verbale definito

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

nel seguente lotto:

LOTTO UNICO:

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Casoria NA, via I Maggio n. 23 e precisamente:

- Appartamento riportato nel al NCEU Casoria foglio 14 p.lla 187 sub 62 ctg. A/2, classe 6, piano 6°, scala B interno 21.

L'appartamento ha una superficie commerciale di **mq 110**

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

appartamento 110 mq + 1,16 mq (balconi 4,66 mq x 25%) = **mq 112,16**

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Nella presente relazione si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparative.** Pertanto si adotterà innanzitutto 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 ordinariosarebbe 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 mercatoimmobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.* - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2023-**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 CASORIA (NA) - ZONA CITTADELLA			
FONTE	ZONA	VALORI min	VALORI max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2023	Zona E1 Suburbana Arpino Cittadella	1.100,00	1.700,00
Indagini di Mercato	Zona Via I Maggio Casoria	1.375,00	1.536,00
MEDIA		1.237,00	1.618,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Q€/mq)		1.427,00 Euro	

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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:

1.427 €/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 - GENNAIO 2024 APPARTAMENTI IN CASORIA (NA) - ZONA CITTADELLA					
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €		Superficie mq (netti)	Note
Gabetti	Via I Maggio	€	110.000,00	80	buone condizioni
Tecnorete	Via I Maggio	€	146.000,00	95	buone condioni

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 (libero)** 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 = 112,16 mq.

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

1.427 € /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):

$V_m = (S_R \times Q_r)$

Vm= 112,16 mq x 1.427 euro /mq = **euro 160.000**

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Per cui avremo:

Vm = 160.000 – 500 euro (APE e DocFa) = **euro 159.500**

Si applica una riduzione del **7 %** (5 + 2) 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 = 159.500 euro – 11.165 euro (7%) **= euro 148.335**

A questa cifra va ancora detratto il debito totale del condominio, certificato paria **a € 616,48.**

Vm = 148.335 euro – 616,48 **= euro 147.718**

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

Per cui avremo:

Vm = 147.718 – euro 14.771 (10% di) = **euro 132.947**

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 132.947

Quesito 13

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

Non sussiste il caso.

Quesito 14

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Da Certificati di Residenza, stato civile, e matrimonio con annotazioni marginali, allegati alla consulenza, si evince che:

Dal registro degli atti di matrimonio risulta che il giorno 01-07-2004 hanno contratto matrimonio in CASORIA (NA) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxxxxxx (atto N.4025 ANNO 1976) residente in NAPOLI (NA). Annotazioni marginali nessuna.

Entrami risultano residenti in Casoria Na Via I Maggio n. 3 scala B Int 21

(cfr. all. 11)

Calvizzano NA,12.09.2024

In fede

C.T.U. Arch. Angela Passaro

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro