

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT. ALESSANDRO AULETTA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. **93/2022**

Promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A.

C/



Udienza 02/05/2023

RELAZIONE TECNICA

Aversa, 19/03/2023

L'Esperto Stimatore
Arch. Federica Ruocco



Via R. Morghen n. 92 - 80129 Napoli
Tel/fax: 081.198.10.514 - mobile: 339.14.83.006
e-mail: archfedericaruoocco@libero.it
p.e.c.: federica.ruocco@archiworldpec.it
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile: n°12117



RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo G.E. Dott. Alessandro Auletta, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa

Con provvedimento del **18/10/2022** la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Federica Ruocco, con studio tecnico alla Via R. Morghen n° 92 (Na), iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n.10243 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n.12117, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n°**93/2022**, promossa da **Intesa Sanpaolo S.p.A.** c/ **[REDACTED]**, avente quale oggetto di pignoramento la piena proprietà degli immobili siti in **Casandrino (Na)**, alla **Via Giovanni Falcone n. 49** (in atti 43), così identificati al N.C.E.U. di Casandrino:

- BENE N.1 - **negozio** al piano terra
fg.5, part. **359**, sub **1**, cat. **C/1**
- BENE N.2 - **abitazione economica** al 1° piano
fg.5, part. **359**, sub **2**, cat. **A/3**

meglio indicati nella presente relazione come LOTTO N.1 e

- BENE N.3 - **abitazione popolare** ai piani terra/terzo (di fatto terra-terzo)
fg **5**, part **358**, sub **4**, cat. **A/4**

meglio indicati nella presente relazione come LOTTO N.2.

Contestualmente, veniva nominato l'Avv. Giorgia Viola, quale Custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento.

Il giorno **19/10/2022**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **19/12/2022** il Custode a mezzo raccomandata a/r, comunicava alla parte debitrice la data del primo accesso, fissato per il giorno **22/12/2022**, alle ore **10.00**, presso gli immobili pignorati; tuttavia, detto accesso veniva rinviato per mancato ritiro della comunicazione.



In data **22/12/2022** l'Avv. G. Viola trasmetteva, dunque, una nuova raccomandata, fissando un secondo accesso per il giorno **09/01/2023**, alle ore **10.00** presso i luoghi interessati.

In data **09/01/2023**, la sottoscritta, unitamente al Custode ed alla propria collaboratrice tecnica, si recava presso l'indirizzo indicato negli atti della procedura, riscontrando corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'indirizzo ed i dati identificativi riportati agli atti della procedura, a meno del numero civico che risulta essere il **civ. n.49**, in luogo del civ. n. 43 riportato nei documenti in atti e nella visura catastale dei beni; in tal sede si accertava che l'intero compendio pignorato, costituito da due corpi di fabbrica e cortile centrale, presenta sia un accesso dalla Via Giovanni Falcone n.49, sia un accesso



dalla retrostante Via Sac. Prof. Don Antonio Chianese, presumibilmente dal n.4, ancorché non vi fosse alcun numero civico apposto (Cfr. All. n.1.4 – Doc. fotografica sub 1, All. n.2.4 – Doc. fotografica sub 2, All. n.3.4 – Doc. fotografica sub 4). Sui luoghi non era presente la parte debitrice e non risultava possibile accedere ai beni pignorati; gli ausiliari provvedevano, dunque, a rilasciare presso la cassetta postale del debitore apposita missiva, invitando la parte a prendere contatti con il Custode e si riservavano di fissare un terzo accesso. Dopo aver atteso circa 60 minuti, gli ausiliari si allontanavano.

In data **12/01/2023** l'Avv. G. Viola provvedeva ad inviare un'ulteriore comunicazione alla parte debitrice, fissando un terzo accesso per il giorno 20/01/2023 presso i beni pignorati.

In data **20/01/2023**, così come regolarmente comunicato dal Custode, la scrivente si recava unitamente a quest'ultimo ed alla propria collaboratrice tecnica presso i cespiti oggetto di pignoramento. In tal sede si confermava che i beni ricadono in due corpi di fabbrica distinti (meglio identificati nel corpo della presente relazione come "corpo A" - "LOTTO N.1" e "corpo B" - "LOTTO N.2") ed, in particolare, che i sub 1 e sub 2 ricadono nel corpo di fabbrica antistante la Via G. Falcone ("corpo A"), mentre, il sub 4 risulta essere un corpo di fabbrica ("corpo B") con un ingresso principale dalla Via Sac. Prof. Don Antonio Chianese, privo di numero civico (presumibilmente n.4); e che i due manufatti risultano collegati tra di loro mediante un cortile interno comune anche ad un ulteriore bene, di proprietà aliena, di cui meglio in seguito. Sui luoghi era presente il debitore, il Sig.   che permetteva l'accesso ai cespiti ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali; lo stesso dichiarava di **occupare**, unitamente alla propria famiglia, l'immobile sub **2**, posto al primo piano del "corpo A" e destinato ad abitazione e di occupare con alcuni beni personali l'immobile sub **1**, posto al piano terra del medesimo corpo di fabbrica e destinato a negozio; mentre, l'immobile sub **4**, risultava libero, in quanto manufatto di quattro livelli, ancora allo stato grezzo, definito appunto "corpo B".

Durante il sopralluogo, veniva effettuato un rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati nonché degli spazi accessori (scale, fabbricato, corridoio, ecc.) ed un rilievo fotografico dei due manufatti edilizi in cui gli stessi ricadono. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le rispettive planimetrie catastali degli immobili, preventivamente acquisite dall'Esperto, presso l'Agenzia delle Entrate di Casandrino - Servizi Catastali, si riscontravano numerose differenze di cui meglio al quesito n.2 (Cfr. All. "A" - *Verballi di accesso*).

In data **02/11/2022**, preliminarmente all'accesso, la scrivente provvedeva ad acquisire presso il Comune di Casandrino, i certificati di residenza storica e di stato di famiglia del debitore, accertando quanto riscontrato in sede di accesso (Cfr. All. "B" - *Certificati debitore*).

In data **18/11/2022**, preliminarmente all'accesso, la scrivente provvedeva a depositare presso gli uffici di cancelleria, i moduli di controllo richiesti nel mandato ricevuto, relativi alla verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c., per ciascun bene, riservandosi di integrare i suddetti moduli ad accesso effettuato (Cfr. atti).

In data **21/01/2023**, successivamente all'accesso, la scrivente provvedeva a depositare presso gli uffici di cancelleria, i moduli di controllo di ciascun bene, relativi anche allo stato di occupazione



accertato e , dunque, completi delle informazioni acquisite a seguito dell'accesso effettuato (Cfr. atti).

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed, in particolare, presso: l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2; il Comune di Casandrino - Ufficio Servizi Demografici, Ufficio Tecnico; l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania, nonché presso l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, il portale www.quotazionimetroquadro.it, il portale www.borsinoimmobiliare.it ed agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Casandrino), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **19/03/2023** la sottoscritta inviava copia del presente elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.,

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto, dunque, la presente relazione.



INDICE

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	8
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	7
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	27
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	35
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	36
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	37
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	19
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	19
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	20
QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	50
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	51
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	51
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	60
QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	65



CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Come indicato nei moduli di controllo depositati dalla scrivente presso gli uffici di cancelleria in data **18/11/2022** e **21/01/2023** per ciascun bene pignorato (Cfr. atti), si rappresenta quanto di seguito riportato.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo agli immobili oggetto di esecuzione, siti in Casandrino (Na), alla **Via Giovanni Falcone n. 49** (in atti n. 43), così identificati al N.C.E.U. di Casandrino:

- BENE N.1 - negozio al piano terra
fg.5, part. 359, sub 1, cat. C/1
- BENE N.2 - abitazione economica al 1° piano
fg.5, part. 359, sub 2, cat. A/3

di seguito meglio identificati come LOTTO N.1 e

- BENE N.3 - abitazione popolare ai piani terra/primo (di fatto terra-terzo)
fg 5, part 358, sub 4, cat. A/4

di seguito meglio identificato come LOTTO N.2.

si rappresenta che la stessa è sostituita dalla **certificazione** del Dott. **Niccolò Tiecco**, Notaio in Perugia, redatta in data 07/06/2022 e depositata in data 08/06/2022, contenente:

- le generalità anagrafiche del debitore (Sig. [REDACTED] nato a Casandrino (Na) il [REDACTED] - c.f.: [REDACTED]);
- l'ubicazione ed i dati catastali degli immobili pignorati;
- la quota pignorata per ciascun bene (**1/1** piena proprietà);
- la Conservatoria dei RR. II. consultata (Napoli 2);
- le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative agli immobili oggetto di esecuzione.

La stessa risale sino l'atto di **donazione a stralcio** del Notaio **Vincenzo Golia** del **12/02/1980**, rep. n.49887, racc. n.4440, trascritto presso i RR.II. di Napoli 2 il 08/03/1980 al n. 5602, con il quale i germani Sigg. [REDACTED] nato a Casandrino (Na) il [REDACTED], [REDACTED] nata a Casandrino (Na) il [REDACTED], [REDACTED] nato a Casandrino (Na) il 27/01/1946, [REDACTED] nato a Casandrino (Na) il [REDACTED], procedevano alla divisione dei beni ereditati dai genitori ed, in particolare, il dante causa Sig. [REDACTED] accettava i manufatti edilizi, nella loro precedente consistenza ed identificazione catastale, sui quali successivamente sono stati realizzati/ristrutturati gli attuali beni pignorati. Detto atto, dunque, si configura come atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. "D.2" – Atto ultraventennale).

Dall'analisi di detta certificazione risulta garantita la continuità delle trascrizioni per tutti i beni,



tuttavia, in merito alla completezza, è d'uopo evidenziare (come già indicato nei succitati moduli di controllo) che la stessa **non risulta completa** in quanto:

- 1) non indica la storia catastale dei beni; gli stessi, difatti, risultano costituiti presso l'Ufficio del Catasto di Casandrino, con gli attuali identificativi catastali, solo dal **04/04/2006**;
- 2) non chiarisce, di conseguenza, se siano state eseguite le dovute ispezioni anche sui precedenti subalterni (eseguite poi dalla scrivente).

Per la verifica richiesta L'Esperto ha, dunque, provveduto:

- ad estrarre presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Casandrino (Cfr. All. "B" – *Certificati debitore*):
 - l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del debitore;
 - il certificato di residenza storico del debitore;
 - il certificato di stato di famiglia del debitore;
- ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (Cfr. All. n.1.1 - *Ispezioni ipotecarie sub 1*, All. n.2.1 - *Ispezioni ipotecarie sub 2*, All. n.3.1 - *Ispezioni ipotecarie sub 4*):
 - l'elenco delle formalità del sub 1 part 359 (BENE N.1);
 - l'elenco delle formalità del sub 2 part 359 (BENE N.2);
 - l'elenco delle formalità del sub 4 part 358 (BENE N.3);
 - l'elenco delle formalità dell'ex sub 2 part 358/359 ed ex sub 3 part 358, dai quali derivano gli attuali identificativi;
- ad acquisire presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere:
 - l'atto in favore dell'esecutato di **compravendita** del **31/10/2006** del Notaio **Raffaele Orsi**, rep. n.**84187**, racc. n.46644, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, il 07/11/2006 ai nn. 81213/39790, relativo ai due lotti (Cfr. All. "D.1" – *Atto in favore dell'esecutato*);
 - l'atto ultraventennale di **donazione a stralcio** del **12/02/1980** del Notaio **Vincenzo Golia**, rep. n.**42887**, racc. n.4440, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, il 08/03/1980 al n. 5602, relativo ai due lotti, nella precedente consistenza (Cfr. All. "D.2" – *Atto ultraventennale*).

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali dei beni ma non indica se siano quelli storici; dunque, al fine di espletare con completezza la verifica richiesta, la sottoscritta ha provveduto:

- ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Casandrino - Servizi Catastali (ex Territorio) (Cfr. All. "C" – *Dati catastali part 358, part 716, part 359*, All. n.1.2 – *Dati catastali sub 1*, All. n.2.2 – *Dati catastali sub 2*, All. n.3.2 – *Dati catastali sub 4*):

LOTTO N.1:

- la **visura catastale storica del BENE N.1 - sub 1 part 359** (risalente fino al **04/04/2006**, data



- di costituzione del bene agli atti del catasto, a seguito di "*frazionamento e fusione*" degli ex sub 2, part 358, fg 5; ex sub 3, part 358, fg 5 e part 359, fg 5);
- la **planimetria catastale del cespite sub 1**, datata **04/04/2006**;
 - la **visura catastale storica del BENE N.2 - sub 2 part 359** (risalente fino al **04/04/2006**, data di costituzione del bene agli atti del catasto, come "*unità afferenti edificate in sopraelevazione*");
 - la **planimetria catastale del cespite sub 2**, datata **04/04/2006**;
 - l'**estratto di mappa catastale terreni**, dal quale si evince che il corpo di fabbrica, in cui ricadono i beni pignorati sub 1 e 2 risulta riportato in mappa, e che la particella di terreno sulla quale lo stesso risulta realizzato, è identificato al N.C.T. di Casandrino con fg. **5 part. 716**, diversamente, dalla part 359 con la quale vengono, invece, identificati detti beni nel N.C.E.U. Tale discordanza, a seguito di numerose indagini eseguite dalla scrivente, **non risulta essere un errore** ma è stata dovuta alla disponibilità della numerazione delle particelle, alla di accatastamento degli attuali beni, avvenuta appunto il 04/04/2006, come meglio indicato in seguito (Cfr. [quesito n.3](#)).
 - l'**estratto di mappa terreni della part. 359** fg 5 del N.C.T. di Casandrino, accertando che detta particella ricade, difatti, in tutt'altra zona del Comune ed identifica immobili non oggetto di pignoramento; la stessa quindi alla data del 04/04/2006 era già impegnata per le mappe e, dunque, non utilizzabile per i beni in questione;
 - la **visura catastale storica della part. 716** fg 5, che risulta essere un "*ente urbano*", nella sua attuale consistenza di 90 mq, dal **02/01/1972**, data dell'impianto meccanografico.

LOTTO N.2:

- la **visura catastale storica del BENE N.3 - sub 4 part 358** (risalente fino al **04/04/2006**, data di costituzione del bene agli atti del catasto, a seguito di "*frazionamento e fusione*" degli ex sub 2, part 358, fg 5; ex sub 3, part 358, fg 5 e part 359, fg 5);
- la **planimetria catastale del cespite sub 4**, datata **04/04/2006**;
- l'**estratto di mappa catastale terreni**, dal quale si evince che il corpo di fabbrica, in cui ricade il bene pignorato sub 4 risulta riportato in mappa, e che la particella di terreno sulla quale lo stesso risulta realizzato, è identificata al N.C.T. di Casandrino con fg. **5 part. 358, alla quale risulta aggraffato il cortile comune**;
- la **visura catastale storica della part. 358 fg 5**, che risulta essere un "*ente urbano*", nella sua attuale consistenza di 125 mq, dal 16/05/1996 per variazione d'ufficio;

e per entrambi i lotti:

- la **planimetria catastale dell'ex sub 2 part 358/359 (mappale composto)**, datata **29/12/1939**;
- la **visura catastale dell'ex sub 2 part 358/359**, risalente fino alla data del 30/06/1987 dell'impianto di meccanizzazione;



- la **planimetria catastale dell'ex sub 3 part 358**, datata **29/05/1978**;
- la **visura catastale dell'ex sub 3 part 358**, risalente fino alla data del 30/06/1987 dell'impianto di meccanizzazione.

In terzo luogo, si rappresenta che il creditore procedente, non ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutato; la scrivente, pertanto, ha provveduto ad acquisirne una copia presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Casandrino; accertando che il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] (**non eseguita**) il **27/04/2010** (data successiva all'acquisto del bene pignorato da parte del debitore, avvenuta in data 13/05/2006), scegliendo il regime patrimoniale della **separazione** dei beni (Cfr. All. "B" - *Certificati debitore e quesito n.14*).

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Gli immobili oggetto della presente procedura constano in **n.3 immobili** in Casandrino (Na) e, precisamente (Cfr. All. n.1.2 - *Dati catastali sub 1*, All. n.2.2 - *Dati catastali sub 2*, All. n.3.2 - *Dati catastali sub 4*) :

- BENE N.1: "**Negozio**" – **cat. C/1**, ubicato al piano terra del fabbricato sito in Via Giovanni Falcone n.49 (di seguito denominato "corpo A") ed individuato anche dal proprio civ. n.47, riportato al N.C.E.U. di Casandrino al fg. **5**, part. **359**, sub **1**;
- BENE N.2: "**Abitazione economica**" – **cat. A/3**, ubicata al 1° piano del medesimo fabbricato, riportato al N.C.E.U. di Casandrino al fg **5** part.**359**, sub **2**;

meglio identificati nella presente relazione come LOTTO N.1

- BENE N.3: "**Abitazione popolare**" – **cat. A/4**, ubicata ai piani terra/terzo del fabbricato sito in Via Sac. Prof. Don Antonio Chianese (di seguito denominato "corpo B"), riportato al N.C.E.U. di Casandrino al fg **5** part.**358**, sub **4** piani terra/terra;

meglio identificato nella presente relazione come LOTTO N.2

I cespiti risultano di proprietà, per la quota di 1/1, del debitore, Sig. [REDACTED] nato a Casandrino (Na) il 23/07/1970, per atto di **compravendita** del **31/10/2006** del Notaio **Raffaele Orsi**, rep. n.**84187**, racc. n.46644, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, il 07/11/2006 ai nn. 81213/39790, relativo a tutti i beni (Cfr. All. "D.1" – *Atto in favore dell'esecutato*).

Pertanto, in ordine al **diritto reale pignorato** del bene, si precisa che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (quota pari ad **1/1 della proprietà**) **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto sopracitato.

Per quanto concerne i **confini** dei suddetti beni:

LOTTO N.1:

- il BENE N. 1 – sub 1 (negozio), confina: a Nord con cortile comune; a Sud con Via Giovanni Falcone; ad Est con proprietà aliena; ad Ovest con ingresso e scale del corpo di fabbrica



interessato ("corpo A") (Cfr. All. n.1.3 - *Rilievo planimetrico sub 1* e All. n.1.2 - *Dati catastali sub 1*);

- il BENE N. 2 – sub 2 (abitazione economica), confina: a Nord con cortile comune, a Sud con Via Giovanni Falcone, ad Est ed a Ovest con proprietà aliena (Cfr. All. n.2.3 - *Rilievo planimetrico sub 2* e All. n.2.2 - *Dati catastali sub 2*).

LOTTO N.2:

- il BENE N. 3 – sub 4 (abitazione popolare), confina: a Nord con la Via Don Antonio Chianese; a Sud con cortile comune, ad Est e ad Ovest con proprietà aliena (Cfr. All. n.3.3 - *Rilievo planimetrico sub 4* e All. n.3.2 - *Dati catastali sub 4*).

In ordine ad **eventuali difformità dei dati di identificazione catastale** riportati nell'atto di **pignoramento** rispetto a quelli in atti al **catasto**, **non** sussistono difformità per entrambi i lotti (Cfr. All. n.1.2 - *Dati catastali sub 1*, n.2.2 - *Dati catastali sub 2*, n.3.2 - *Dati catastali sub 4*).

In ordine ad **eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità**, si precisa che entrambi i lotti oggetto di pignoramento **non risultano** interessati da procedure.

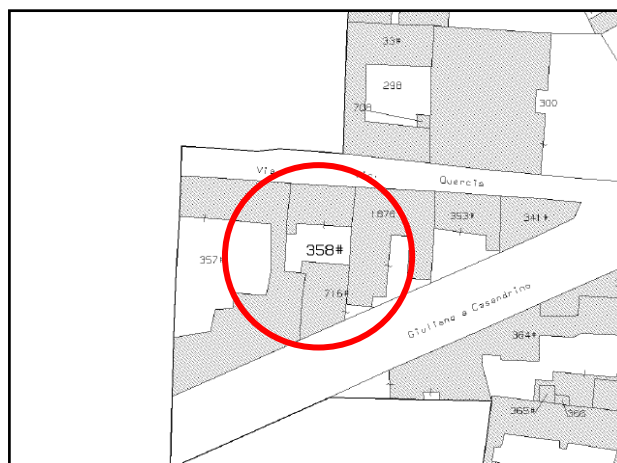
In ordine al numero di lotti vendibili, si ribadisce che in considerazione del particolare sviluppo planimetrico del beni pignorati, della quadratura, nonché dell'ubicazione, e della situazione edilizio urbanistica, di cui meglio in seguito, si ritiene che gli stessi risultino **vendibili in n.2 lotti indipendenti**, così identificati:

- **LOTTO N.1 : sub 1 e sub 2 part 359,**
- **LOTTO N.2 : sub 4 part 358.**

Al fine dell'esatta **individuazione dei fabbricati**, in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una sovrapposizione dei due grafici



Ortofoto



Mappa SOGEI



Sovrapposizione ortofoto - Mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che i due corpi di fabbrica (meglio identificati di seguito come "corpo A" - "LOTTO N.1" e "corpo B" - "LOTTO N.2") in cui ricadono i beni interessati, risultano immessi in mappa ed insistono su due particelle di terreno distinte; in particolare (Cfr. All. "C" - *Dati catastali part 358 e All. "E" - Grafici di inquadramento*):

- Il "corpo A", in cui ricadono i sub 1 e sub 2, insiste sulla part **716** del fg **5** del C.T. di Casandrino, diversa dalla part **359** del C.F. riportata nella visura dei beni; tale discordanza, non risulta un errore ma è dovuta, con buona probabilità, alla disponibilità dei numeri di particella da poter assegnare, al momento dell'accatastamento dei beni; alla suddetta data, infatti, la particella 359 risultava già "impegnata" per i terreni e, difatti, identifica tutt'altra zona del Comune;
- il "corpo B", in cui ricade il sub 4, invece insiste su parte della particella **358** del fg **5** del C.T. di Casandrino (alla quale risulta aggraffata il cortile interno di ridotte dimensioni), ed è corrispondente alla particella **358** del C.F. riportata nella visura del bene.

Le suddette particelle risultano essere rispettivamente:

- la part **358** un "ente urbano" dal **16/05/1996**, a seguito di "variazione d'ufficio";
- la part **716** un "ente urbano" dal **02/01/1972**, data dell'impianto meccanografico.

QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

I beni oggetto della presente relazione consistono in (Cfr. All. n.1.4 – *Doc. fotografica sub 1*, All. n.2.4 – *Doc. fotografica sub 2*, All. n.3.4 – *Doc. fotografica sub 4*):

LOTTO N.1:

- un immobile destinato a "**negozio**" (BENE N.1: sub 1 - cat. C/1)
- un immobile destinato a "**abitazione economica**" (BENE N.2: sub 2 - cat. A/3)

LOTTO N.2:

- un immobile destinato a "**abitazione popolare**" (BENE N.3: sub 4 - cat. A/4),
ubicati rispettivamente:



- il sub 1 e 2 al piano terra e 1° piano del fabbricato (meglio identificato di seguito come "corpo A"), sito in Casandrino (Na), alla **Via Giovanni Falcone n.49** (in particolare il sub 1 presenta un accesso diretto anche dal civ. n. 47);
- il sub 4 ai piani terra, 1°, 2°, 3° di un retrostante fabbricato (meglio identificato di seguito come "corpo B"), sito in Casandrino (Na), alla **Via Sac. Prof. Don Antonio Chianese n 4**, ancorché gli stessi siano individuati nei documenti catastali e negli atti di provenienza con un unico indirizzo (Via Giovanni Falcone n. 43, già Via Roma n. 43), in quanto comunicanti tra di loro mediante un **cortile comune** ed originariamente costituenti un'unica proprietà di vetusta realizzazione (ante 1942) identificata da un unico subalterno (ex sub 2 part. 358/359 - "mappale composto") (Cfr. quesito n.6 e Cfr. All. "C" - Dati catastali).

Per un'immediata comprensione del compendio pignorato si riportano due viste satellitari:



Vista satellitare del compendio pignorato



Vista satellitare tridimensionale dell'area oggetto di perizia



Si riporta di seguito una descrizione dei due corpi/lotti e dei relativi subalterni.

CORPO "A" - LOTTO N.1

- risulta antistante la Via Giovanni Falcone e presenta un accesso diretto dal civ. n. 49;
- nello stesso ricadono i sub 1 (negozio) e sub 2 (abitazione del debitore);



Corpo di fabbrica "A" - sub 1 e sub 2 e parti comuni (ingresso, corridoio, scala, lastrico di copertura, cortile)

- risulta costituito da **tre livelli** fuori terra (piano terra, primo piano e lastrico di copertura); e presenta un'unica scala interna; è presente, altresì, un piano "ammezzato", al quale risulta ubicato un vano deposito con relativo balcone (non identificato catastalmente da un subalterno),



che di fatto risulta essere un **volume esterno** al fabbricato, realizzato su un ambiente (destinato a “cappella” e non oggetto di pignoramento) insistente sull'area cortilizia; detto deposito risulta collegato all'edificio mediante una porta presente sulla prima delle due rampe di scale che conducono al primo livello e il balcone risulta “addossato” al prospetto del corpo A; dunque di fatto non sussiste un ulteriore piano tra il sub 1 ed il sub 2 (Cfr. quesito n.6);



Corpo di fabbrica "A" – deposito al piano ammezzato

- risulta contraddistinto dalla particella di terreno **716** del fg **5** del N.C.T. del Comune di Casandrino;
- non presenta servizio di portineria/guardiania, in quanto trattasi di edificio a conduzione familiare;
- non presenta la possibilità di parcheggiare auto e moto; la sosta può avvenire lungo la Via G. Falcone;
- nel complesso versa in uno stato di conservazione “**normale**”, presenta facciate tinteggiate e le parti comuni in stato di conservazione “normale”, mentre il lastrico di copertura versa in stato “scarso”; tuttavia, almeno da un esame visivo, non si rinviene la necessità di lavori di manutenzione straordinaria, che possono avere un'incidenza sul valore commerciale dei cespiti oggetto della presente valutazione (Cfr. quesito n.12);
- non presenta un'amministrazione condominiale né un Regolamento di condominio;
- presenta un accesso posteriore che immette nel cortile comune che risulta aggraffato alla particella 358 del "corpo B".

CORPO B

- presenta un accesso principale dalla retrostante Via Sac. Prof. Don Antonio Chianese n.4;
- nello stesso ricade il sub 4 (abitazione allo stato grezzo);
- risulta una costruzione unifamiliare costituita da quattro livelli fuori terra (piano terra, primo piano, piano secondo e piano terzo, collegati da una scala interna);
- risulta identificato dalla particella **358** del fg **5** del N.C.T. del Comune di Casandrino;
- non presenta servizio di portineria/guardiania in quanto trattasi di un edificio unifamiliare;
- non presenta la possibilità di parcheggiare auto e moto; la sosta può avvenire lungo la Via Chianese;



- versa in uno stato di conservazione “**grezzo**”, in quanto oggetto di lavorazioni sospese (per le quali sussiste procedimento giudiziario in corso) (Cfr. quesito n.6); tuttavia, presenta facciate tinteggiate in stato di conservazione “normale” (Cfr. quesito n.12);
- non presenta un'amministrazione condominiale né un Regolamento di condominio,
- presenta un accesso posteriore che immette nel cortile comune, che risulta aggraffato alla particella 358 del fg 5 del C.T.



Corpo di fabbrica "B" - sub 4 - prospetto su Via Chianese e accesso al cortile

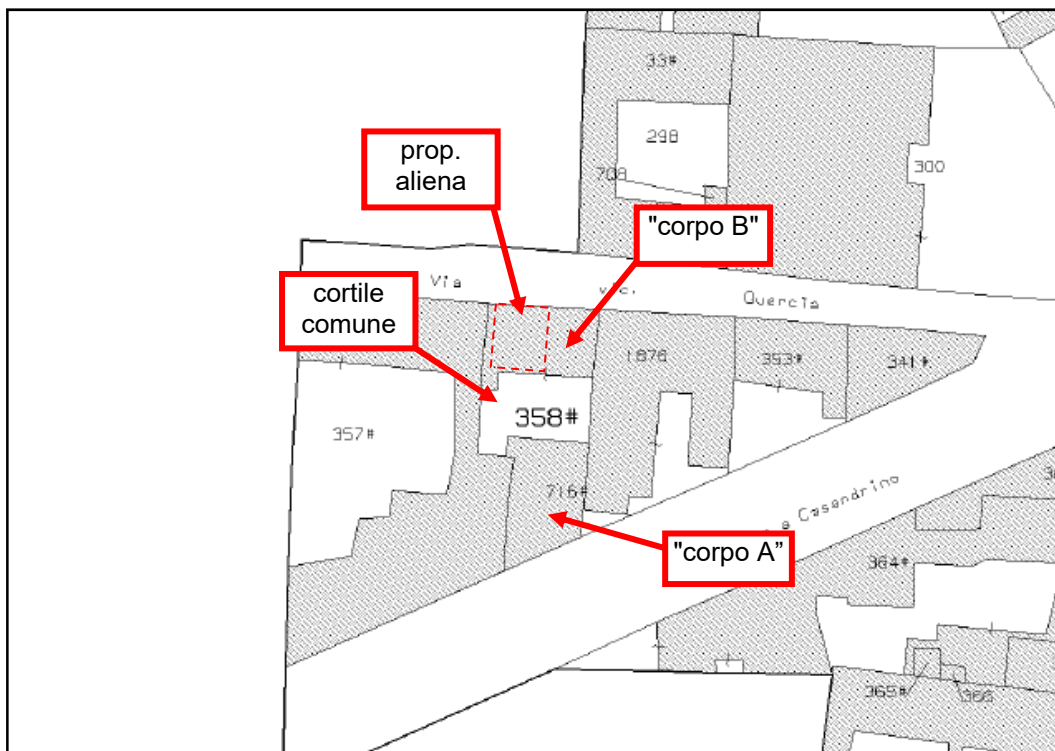
Dunque, attraverso detto cortile è possibile accedere da un manufatto ad un altro, circostanza per la quale tutti i cespiti pignorati sono catastalmente individuati con il medesimo indirizzo; inoltre, è d'uopo evidenziare che lo stesso risulta comune anche ad un ulteriore manufatto edilizio, di proprietà aliena (ricadente anch'esso nella part. 358 fg 5) che, al momento dell'accesso, si presentava in stato di conservazione "fatiscente", come si evince dalle foto che di seguito si riportano:



Proprietà aliena presente nel cortile comune in stato fatiscente

Per completezza di inquadramento si riporta un estratto di mappa dal quale si evinono i due corpi di fabbrica ed il cortile comune:





Estratto di mappa terreni

Infine, si rappresenta che i due corpi di fabbrica ricadono nell'ambito della zonizzazione P.R.G. del Comune di Casandrino, nella **zona "B" – "ristrutturazione e riqualificazione urbanistico-edilizia con limitati interventi di completamento"**, regolamentata dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione e per quanto riguarda eventuali vincoli, ricade in **"area a rischio idraulico moderato"** (Cfr. All. "E" - *Grafici di inquadramento*).

Per quanto concerne le **parti comuni** degli immobili dei manufatti edilizi ed eventuali dotazioni condominiali (casa portiere, posti auto comuni, giardini, ecc.), da quanto accertato durante il sopralluogo effettuato, risultano comuni (Cfr. All. n.1.4 – *Doc. fotografica sub 1*, All. n.2.4 – *Doc. fotografica sub 2*, All. n.3.4 – *Doc. fotografica sub 4*):

- per il LOTTO N.1: l'ingresso del fabbricato, il corridoio che conduce al cortile retrostante, la scala, il deposito al piano ammezzato, il cortile ed il lastrico di copertura;
- per il LOTTO N.2 unicamente il cortile.

Per completezza si evidenzia che ai sensi dell'art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/2012, per tutti i beni pignorati, possono intendersi comuni 1) *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate*; 2) *le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune*; 3) *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere*



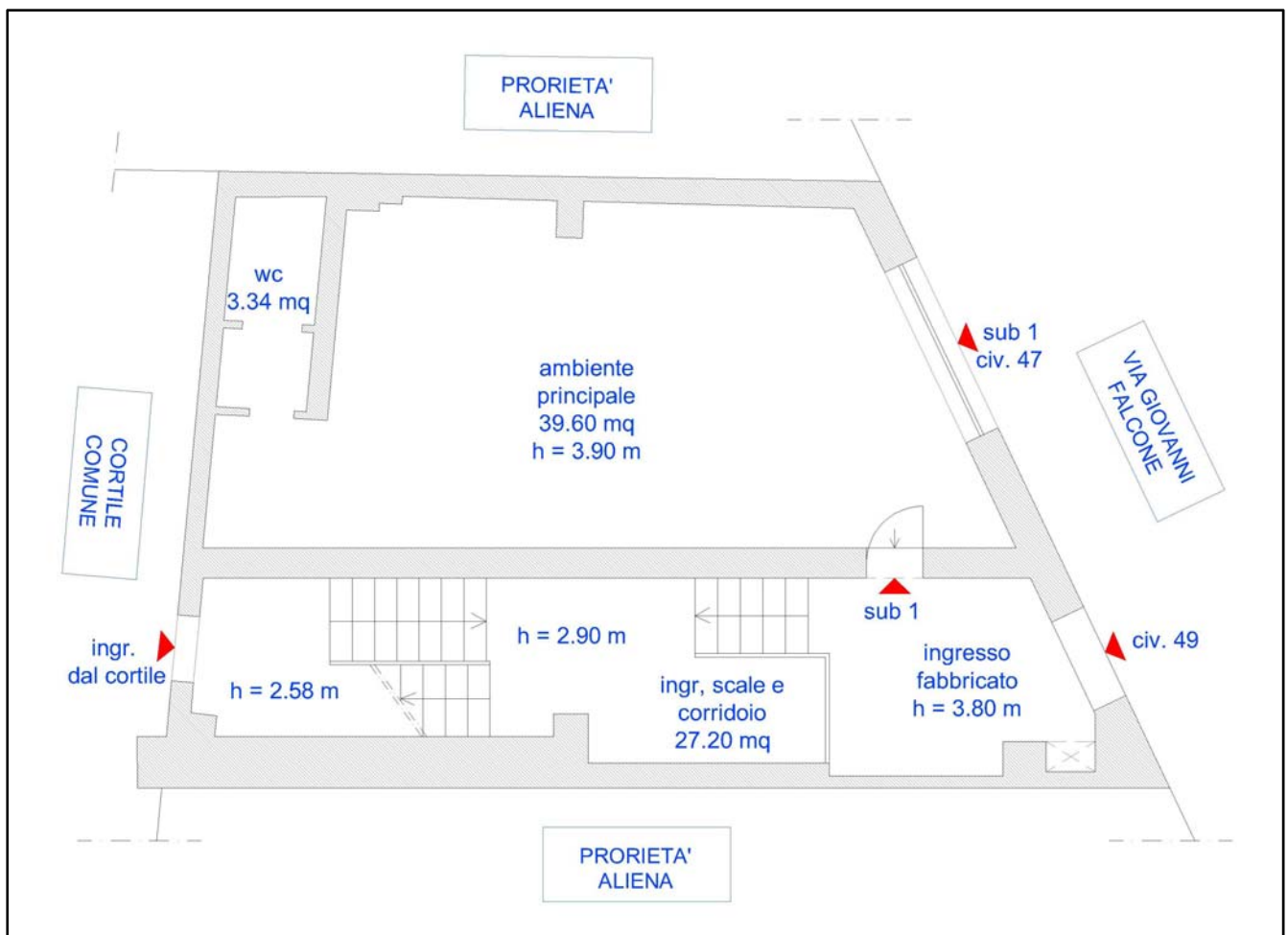
di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche (Cfr. art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012).

LOTTO N.1

BENE N.1: sub n.1 - negozio

Il cespite oggetto di pignoramento BENE N.1 (Cfr. All. n.1.3 - *Rilievo planimetrico sub 1*, All. n.1.4 - *Documentazione fotografica sub 1* e All. n.1.2 - *Dati catastali sub 1*):

- è posto al piano **terra** del fabbricato di Via Giovanni Falcone n.49 ("corpo A"), tuttavia, presenta un proprio ingresso diretto dal civ. n. 47 di detta via;
- è riportato al N.C.E.U. di Casandrino, al fg **5**, part.**359** sub **1** cat. **C1**, cl.**5**, cons. **43 mq**, sup. cat. **51 mq**, rend. **€ 670,67**, Via Giovanni Falcone n.43, piano terra;
- risulta costituito da un unico ambiente di ampie dimensioni ed un locale wc per un totale di circa **43.00 mq** di superficie calpestabile interna; l'altezza interna è pari a **3.90 m**;



Planimetria stato dei luoghi **sub 1** del **20/01/2023**

- versa in uno stato di conservazione "**normale**", tuttavia, al momento dell'accesso mancavano un sistema di illuminazione e le porte del bagno;

- presenta una serranda in ferro dalla quale si accede dalla Via Giovanni Falcone ed una porta interna dalla quale è possibile accedere alle scale del fabbricato in cui lo stesso ricade ed al cortile retrostante;
- presenta una pavimentazione in gres, le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione del locale wc, che presenta un rivestimento con piastrelle in ceramica;
- presenta l'impianto idrico ed elettrico ma non è presente l'impianto di riscaldamento, né il gas;
- risulta **non occupato**; in esso sono presenti unicamente alcuni beni personali del debitore.

Si riportano di seguito alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione:



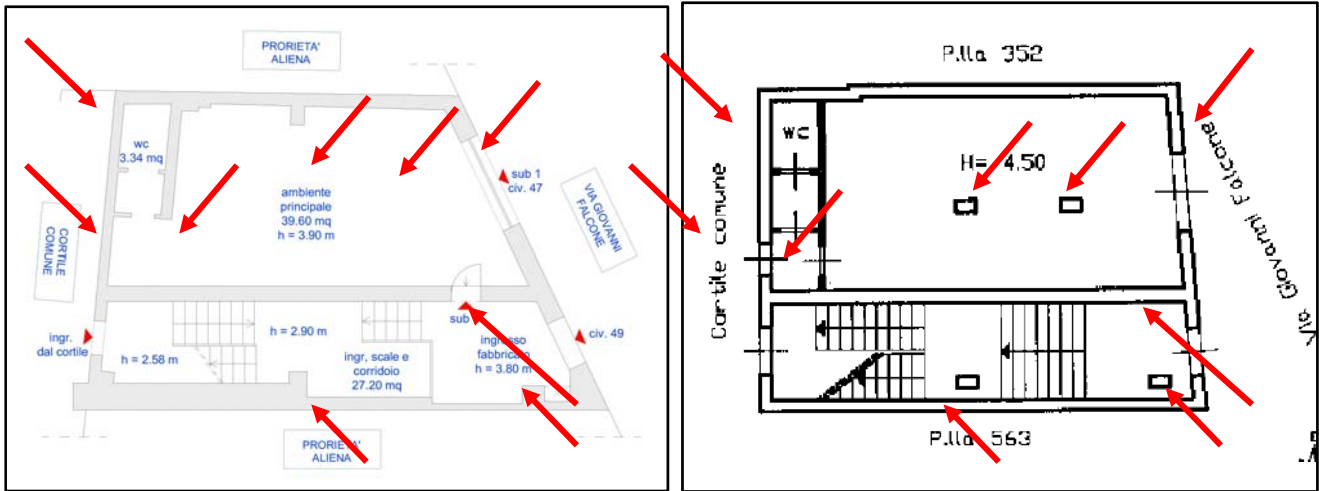
Foto immobile **sub 1**

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la **planimetria catastale** dell'immobile datata **04/04/2006**, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Casandrino - ex Agenzia del Territorio, si riscontrano alcune **difformità** (Cfr. [All. n.1.3.2 - Planimetria difformità sub 1 e quesito n.3](#)) consistenti nel:

- la diversa inclinazione della muratura;
- l'assenza dei pilastri centrali;
- l'assenza della porta di accesso dalle scale del fabbricato
- l'assenza del tramezzo di accesso al locale wc;
- l'assenza della porta di accesso al cortile



f) diversa planimetria delle scale
come di seguito indicato:



Plan. stato dei luoghi del sub 1 del 20/01/2023

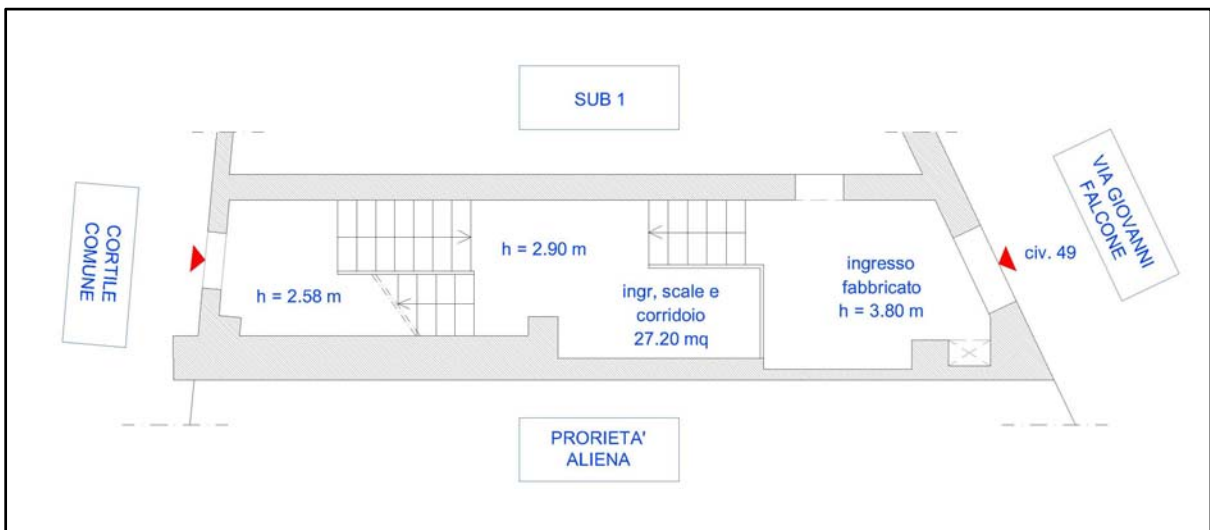
Plan. cat. sub 1 del 04/04/2006

Per completezza si evidenzia che lo stato dei luoghi risulta, invece, **sostanzialmente conforme** al grafico di cui alla **SCIA prot. n. 9087 del 17/06/2019**, come meglio rappresentato in seguito (Cfr. quesito n.6).

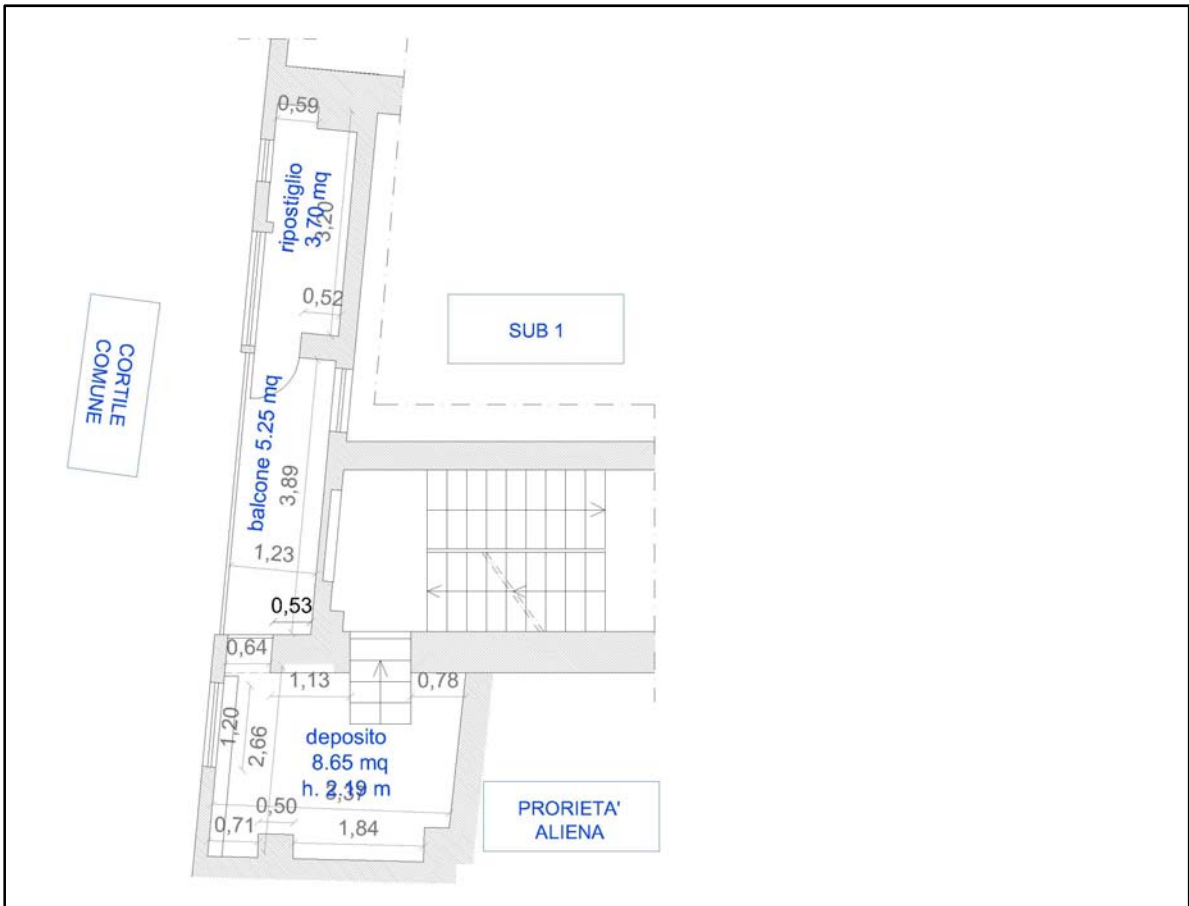
BENE N.2: SUB N.2 - abitazione economica

Il cespite oggetto di pignoramento BENE N.2 (Cfr. All. n.2.3 - *Rilievo planimetrico sub 2*, All. n.2.4 – *Doc. fotografica sub 2 e All. n.2.2 - Dati catastali sub 2*):

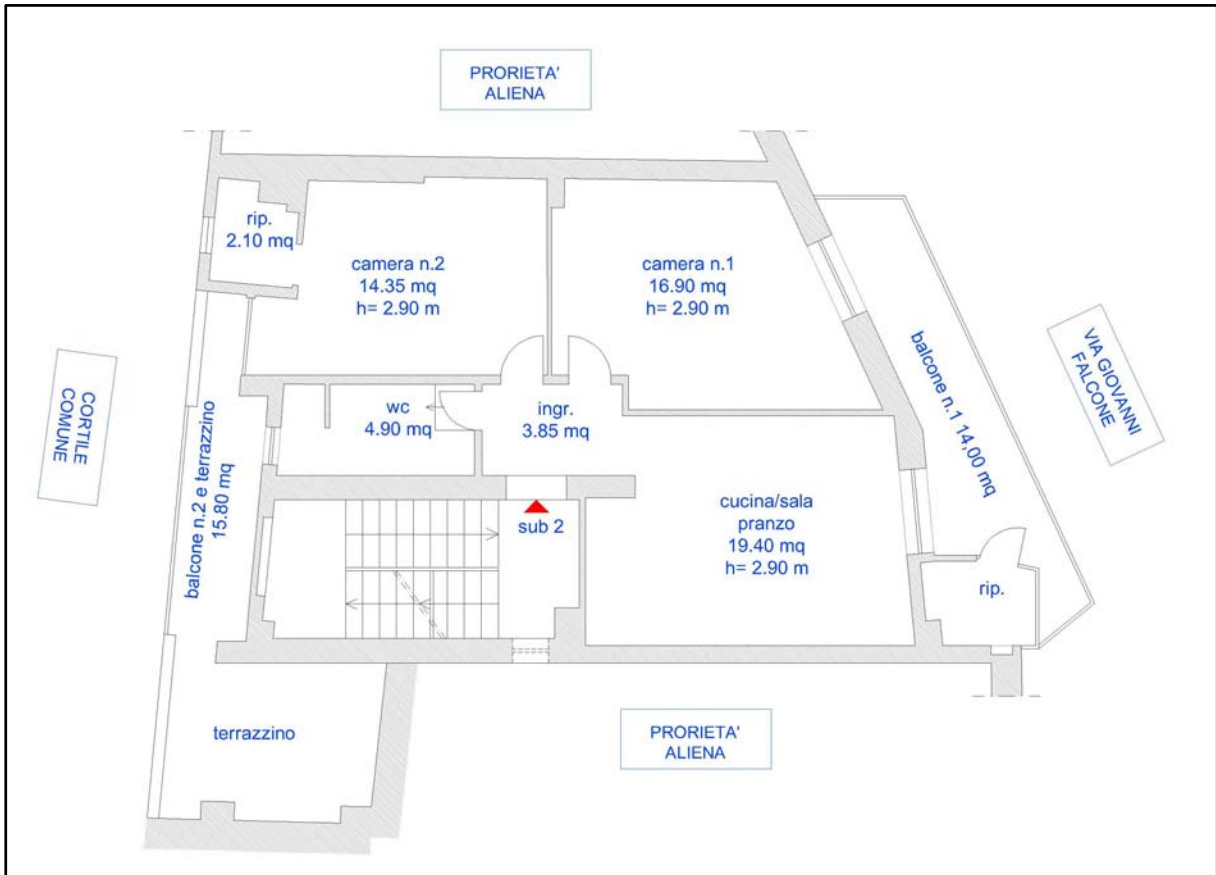
- è ubicata al 1° piano del fabbricato di Via Giovanni Falcone n.49 ("corpo A") ed ha accesso dalla porta posta a sinistra del pianerottolo per chi vi sale le scale (superato il piano ammezzato esterno, destinato a deposito, dopo aver attraversato l'ingresso del fabbricato ed il corridoio (comuni anche al sub 1) che conduce al cortile retrostante;
- è riportato al N.C.E.U. di Casandrino, al fg 5, part.359, sub 2, cat. A3, cl.3, cons. 4 vani, sup. cat. 69 mq, rend. € 185,92;



Planimetria stato dei luoghi ingresso, scale e corridoio comuni del 20/01/2023



Planimetria stato dei luoghi **piano ammezzato** del 20/01/2023



Planimetria stato dei luoghi **sub 2** del 20/01/2023



- è costituito da: un ingresso/disimpegno, una cucina/sala pranzo, due camere da letto ed un locale wc; sono presenti, altresì, un balcone prospiciente la Via G. Falcone ed un balcone parzialmente chiuso, prospiciente il cortile interno (comune anche ad altra proprietà), al quale risulta annesso un terrazzino ricavato dalla copertura del deposito sottostante, per un totale di circa **61,50 mq** di superficie calpestabile interna; l'altezza interna è pari a **2.90 m**. Al suddetto cortile interno, si ribadisce, è possibile accedere mediante una porta posta al piano terra, in prossimità delle scale del fabbricato che, come riportato nella descrizione del "corpo A", costituiscono accessori al suddetto bene, unitamente all'ingresso, al corridoio, al deposito al piano ammezzato;
- versa in uno stato **di conservazione "normale"**, tuttavia, al momento dell'accesso si riscontravano evidenti macchie di umidità negli intradossi dei solai degli ambienti;
- presenta una pavimentazione in gres, le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione del locale wc, che presenta un rivestimento con piastrelle in ceramica;
- presenta l'impianto idrico ed elettrico ma non è presente l'impianto di riscaldamento e per la fornitura del gas è presente una bombola a gpl; per la produzione di acqua calda vi è un boiler posto nel balcone;
- risulta **occupato dal debitore e dalla propria famiglia**.

Si riportano di seguito alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione:

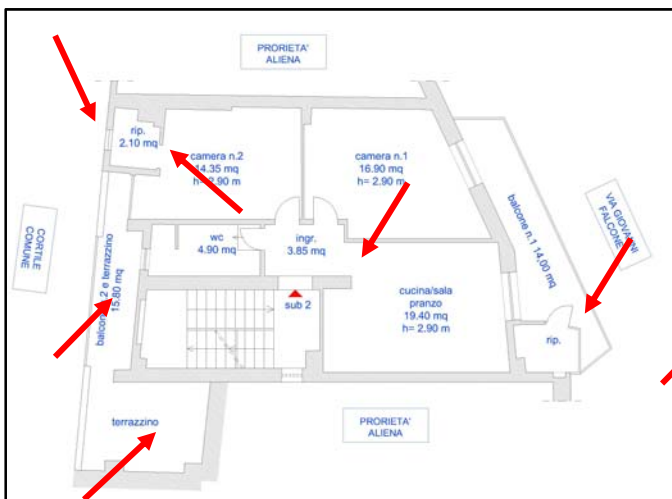




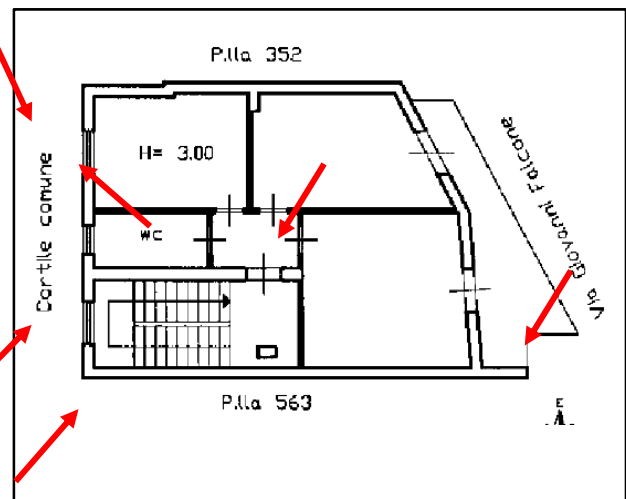
Foto immobile **sub 2**

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la **planimetria catastale** dell'immobile datata **04/04/2006**, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Casandrino - ex Agenzia del Territorio, si riscontrano alcune **difformità** (Cfr. [All. n.2.3.2 - Planimetria difformità sub 2](#) e [quesito n.3](#)) consistenti nel:

- l'eliminazione di murature: del tramezzo di accesso alla cucina e della muratura esterna della camera n.2;
 - la realizzazione del balcone n.2 prospiciente il cortile;
 - la parziale chiusura di detto balcone;
 - l'annessione di un terrazzino, quale copertura di un volume sottostante, non oggetto di pignoramento;
 - diversa sagoma del balcone n.1 e realizzazione di ripostiglio in alluminio;
- come di seguito indicato:



Plan. stato dei luoghi **sub 2** del **20/01/2023**



Plan catastale **sub 2** del **04/04/2006**

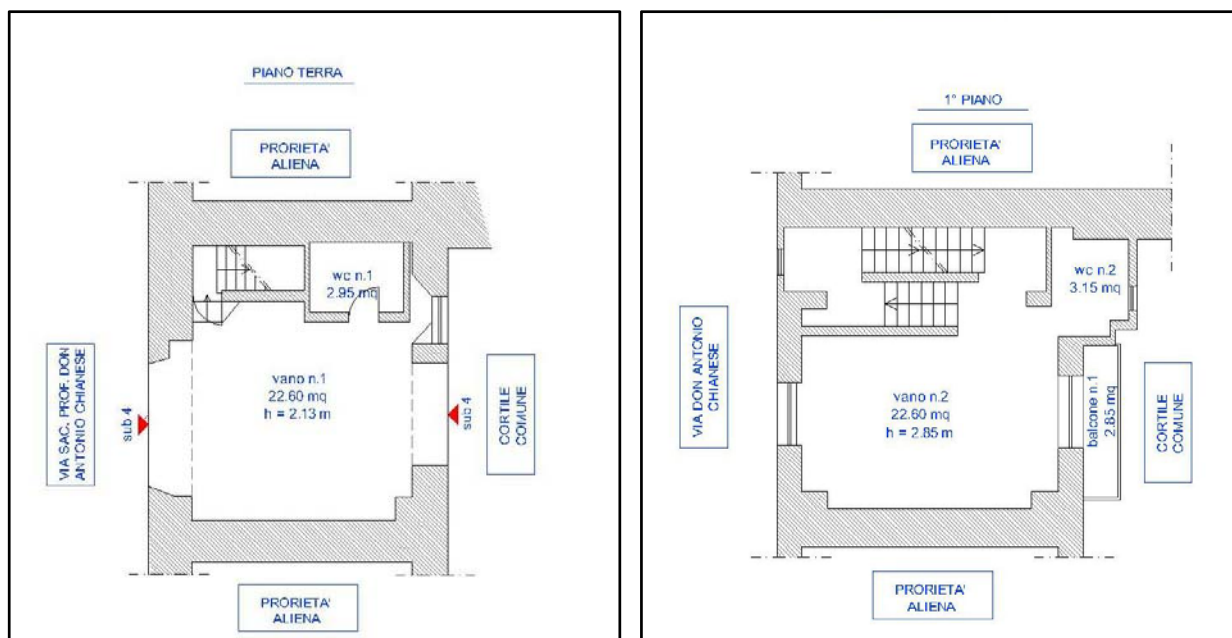
Per completezza si evidenzia che lo stato dei luoghi risulta, invece, **sostanzialmente conforme** al grafico di cui alla **SCIA prot. n. 9087 del 17/06/2019**, come meglio rappresentato in seguito ([Cfr. quesito n.6](#)).

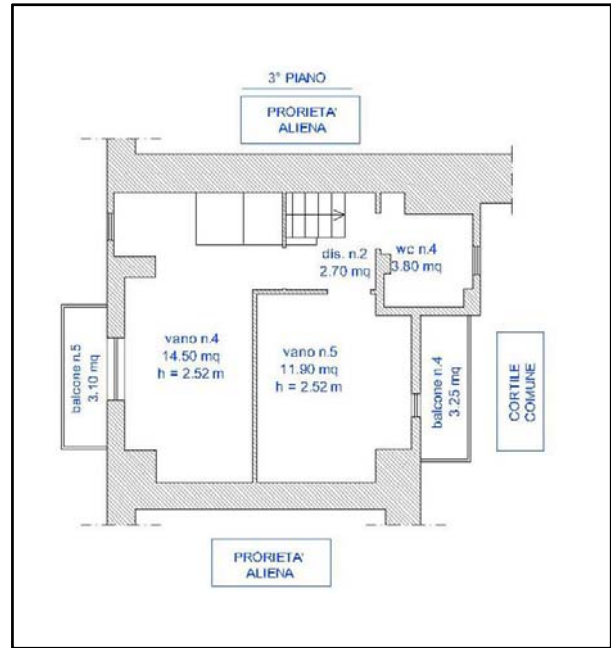
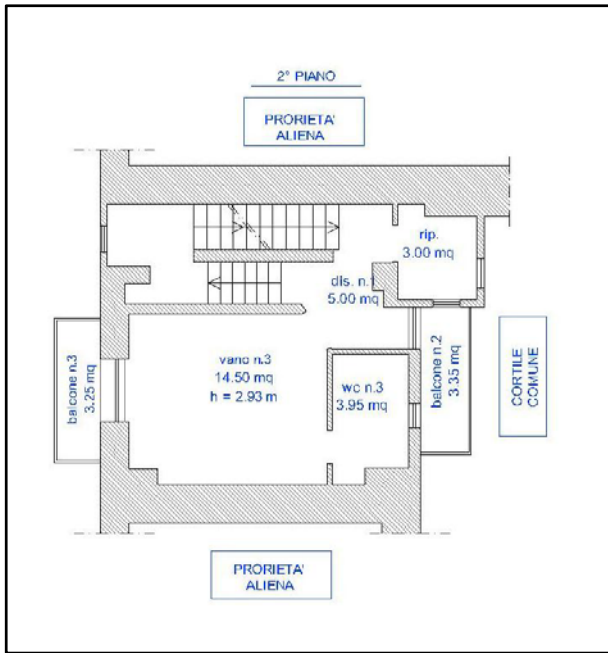
LOTTO N.2

BENE N.3: sub n.4 - abitazione popolare

L'ulteriore cespite oggetto di pignoramento BENE N.3!(Cfr. All. n.3.3 - *Rilievo planimetrico sub 4*, All. n.3.4 – *Doc. fotografica sub 4* e All. n.3.2 - *Dati catastali sub 4*):

- è riportato al N.C.E.U. di Casandrino, al fg. **5**, part.**359** sub **4** cat. **A4**, cl.**4**, cons. **3 vani**, sup. cat. **70 mq**, rend. **€ 133,25**;
- è un'abitazione unifamiliare attualmente costituita da **quattro livelli** (dallo stato da demolire - Cfr. [quesito n.6](#)), ciascuno di ridotta superficie; al piano terra è presente un primo ambiente (vano n.1), con accesso sia dalla strada, sia dal cortile interno, destinato al ricovero di auto, con annesso locale wc di ridotte dimensioni (wc n.1), al primo piano è presente un secondo vano (vano n.2), caratterizzato da una finestra ed un balcone prospiciente il cortile, ed un ulteriore locale wc (wc n.2); al secondo piano è presente un altro vano (vano n.3) con balcone prospiciente la Via Chianese, con locale wc (wc n.3) ed un ambiente di ridotte dimensioni, avente accesso al balcone prospiciente il cortile; al terzo piano sono presenti due vani (vano n.4 e n.5), uno con balcone prospiciente la Via Chianese ed uno con balcone prospiciente il cortile ed un locale wc (wc n.4); per un totale di circa **113,00 mq** di superficie calpestabile interna (allo stato da demolire); l'altezza è variabile nei vari piani;
- versa in uno stato **"grezzo" e non abitabile**; lo stesso, difatti, risulta oggetto di lavori di ristrutturazione non terminati e sospesi; dunque, si presenta privo di rifiniture, di pavimentazione, di alcuni infissi, ecc.; risulta realizzata unicamente la distribuzione interna degli ambienti;
- risulta **non occupato**.





Planimetria stato dei luoghi **sub 4** del **20/01/2023**

Si riportano di seguito alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione:





Foto immobile pignorato **sub 4**

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la **planimetria catastale** dell'immobile, datata **04/04/2006**, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Casandrino - ex Agenzia del Territorio (Cfr. [All. n.8.2 - Planimetria difformità sub 4 e quesito n.3](#)) si evincono diverse **difformità**, consistenti:

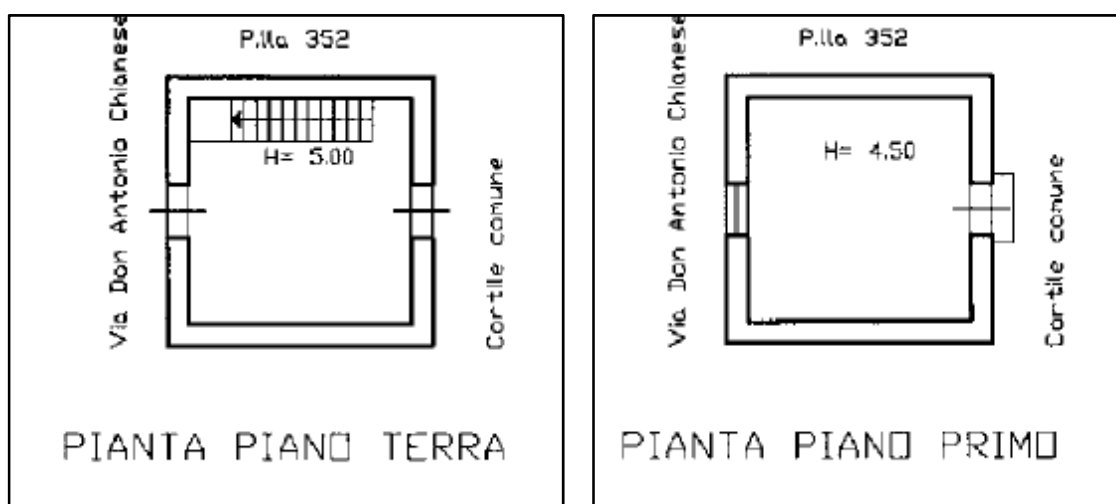
- a) nella realizzazione di ulteriori due livelli, mediante il rifacimento dei solai e la realizzazione di una scala interna;
- b) una diversa distribuzione interna;
- c) la realizzazione di balconi e bucatore:



come di seguito indicato:



Plan. stato dei luoghi sub 4 del 20/01/2023



Plan. catastale sub 4 del 04/04/2006

Si evidenzia, altresì, che lo stato dei luoghi e la planimetria catastale **risultano difforni** dal grafico della **D.I.A. prot. n. 3416 del 20/03/2008**, come meglio rappresentato in seguito (Cfr. [quesito n.6](#)).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI LOTTI

A seguito dei rilievi effettuati (Cfr. All. n.1.3 - *Rilievo planimetrico sub 1*, All. n.2.3 - *Rilievo planimetrico sub 2*, All. n.3.3, - *Rilievo planimetrico sub 4*), è stato eseguito il calcolo della **superficie commerciale** dei beni, distinguendo la stessa per immobili, in considerazione della loro autonomia strutturale e catastale, delle parti comuni che presentano i sub 1 e sub 2 (ingresso fabbricato, scale, corridoio, deposito e lastrico), nonché per la particolare condizione edilizio-urbanistica degli stessi, come meglio indicato nel successivo quesito n.6 della presente relazione (Cfr. quesito n.6 e All. n.1.7, n.2.7 - *Doc. Uff. Tecnico*):

LOTTO N.1

- per il BENE N.1 la superficie commerciale del **negozio** è data dalla somma della “superficie lorda” dell’immobile (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne e di quelle esterne comuni, la stessa risulta pari a:

$$\text{Sup. comm.}_{\text{sub 1}} = \mathbf{50,50 \text{ mq}}$$

Si evidenzia che nel suddetto calcolo è stata considerata la superficie dello stato dei luoghi, in quanto sostanzialmente conforme al il grafico di cui alla SCIA del 2019 (Cfr. quesito n.6).

- per il BENE N.2 la superficie commerciale è data dalla somma della “superficie lorda” dell’**abitazione** (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne e di quelle esterne comuni), nonché della superficie “non residenziale” del balcone n.1 (nella sua attuale consistenza) e del balcone n.2, nonché dell’ingresso del fabbricato, delle scale, del corridoio e del deposito (con relativo balcone) che conducono al cortile retrostante, per i quali è necessario moltiplicare un apposito coefficiente tabellato (in accordo a quanto previsto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*); la stessa risulta pari a:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.}_{\text{sub 2}} &= 67.82 \text{ mq} + (14.00 \text{ mq} \times 0.30) + (18.17 \times 0.30) + (34,56 \text{ mq} \times 0,15) + \\ &\quad (12.30 \text{ mq} \times 0.25) + (10.45 \text{ mq} \times 0.30) = \\ &= 67,82 \text{ mq} + 4,20 \text{ mq} + 5.45 \text{ mq} + 5,18 \text{ mq} + 3.07 \text{ mq} + 3.13 \text{ mq} = \\ &\quad \mathbf{83.40 \text{ mq}} \end{aligned}$$

67,82 mq = superficie lorda abitazione

14.00 mq = superficie lorda balcone n.1

18,17 mq = superficie lorda balcone n.2 e terrazzino

12.30 mq = superficie lorda deposito piano ammezzato

10.45 mq = superficie lorda balcone piano ammezzato (incluso ripostiglio)

34,56 mq = superficie lorda scala e corridoio fabbricato

0.30 = coefficiente di ponderazione per balcone

0.15 = coefficiente di ponderazione per scale e ballatoi



0.25 = locali ripostiglio accessorio

Si evidenzia che nel suddetto calcolo sono stati considerati anche:

- il balcone n. 2, prospiciente il cortile ed il terrazzino contiguo, ed il vano deposito al piano ammezzato, in quanto, ancorché non presenti nel grafico catastale, risultano oggetto della **SCIA del 2019** (Cfr. quesito n.6);
- le ulteriori parti comuni del fabbricato, in quanto consentono l'accesso al bene e sono da intendersi come "accessori ubicati nello stesso stabile principale" (Cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa); si precisa che per le **scale interne** si considera unicamente la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.

Inoltre, è stata considerata la superficie lorda dello stato dei luoghi, con esclusione della parziale chiusura del balcone che non compare nella suddetta SCIA del 2019 e, dunque, non risulta al momento autorizzata (Cfr. quesito n.6 e quesito n.12).

LOTTO N.2

- per il BENE N.3, invece, la superficie commerciale da prendere in esame non sarà quella attuale, ma, stante la particolare condizione urbanistica ed i procedimenti giudiziari in corso (che prevedono la demolizione delle opere eseguite dal debitore ed il ripristino dello stato dei luoghi, di cui meglio in seguito) (Cfr. quesito n.6, sarà la superficie commerciale originaria. La stessa coincide con la "superficie lorda" dell'immobile (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne e di quelle esterne comuni) e risulta pari a:

Sup. comm. _{sub 4} = **80,50 mq**

Anche per tale stima, si rappresenta che per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.

Gli immobili **non risultano** dotati di **Attestato di Prestazione Energetica** (Cfr. All. n.1.5, n.2.5 e n.3.5 – *Inesistenza Ape*); e per l'acquisizione degli stessi, si stima un costo pari a **€ 250,00** per il sub 1 ed il sub 2 e **€ 300,00** per il sub 4 (qualora abitabile).

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Presso l'Ufficio del Catasto di Casandrino, è stato possibile acquisire, per ciascun bene pignorato, l'**estratto catastale storico**, dalla data di immissione dei dati dei cespiti nella banca dati del Catasto, all'attualità, nonché le relative **planimetrie catastali**.

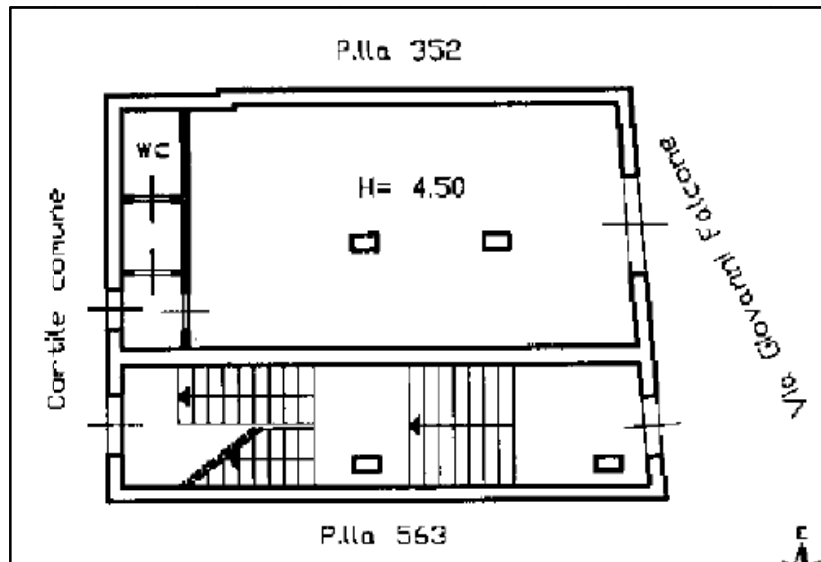
LOTTO N.1:

- **BENE N.1 - Immobile ad uso negozio**
N.C.E.U. di Casandrino, fg **5**, part. **359**, sub **1**, cat. **C/1**, cl. **5**, cons. **43 mq**, sup. cat. **51 mq**, rend. **€ 670,67** – Via Giovanni Falcone n. 43 (oggi n.49) (Cfr. All. n.1.2 - *Dati catastali sub 1*).



Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	359	1			C/1	5	43 m ²	Totale: 51 m ²	Euro 670,67
Indirizzo			VIA GIOVANNI FALCONE n. 43 Piano T								

Stralcio visura catastale **sub 1 part 359**

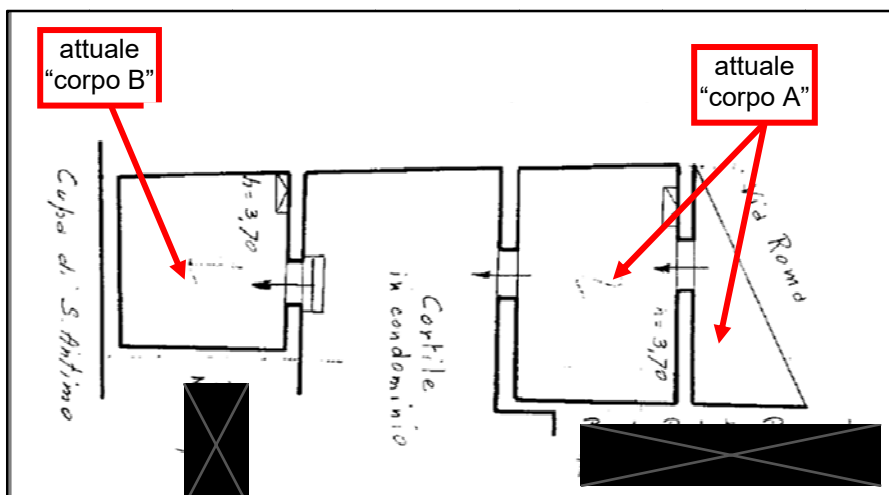


Plan. catastale **sub 1 part 359** del 04/04/2006

Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale **non è conforme** allo stato dei luoghi (Cfr. quesiti n.2 e n.6).

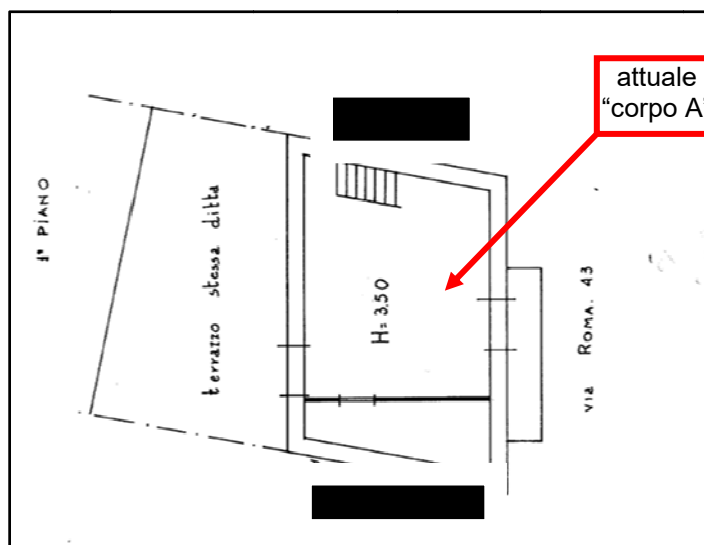
L'immobile **sub 1** risulta costituito in atti al Catasto dal 04/04/2006 con protocollo n. NA0197507 a seguito di "**frazionamento e fusione**" degli ex sub 2, part 358, fg 5; ex sub 3, part 358 e part 359 fg 5 ed i dati dell'immobile risultano meccanizzati dalla suddetta data.

Per un'immediata comprensione si riportano, di seguito, le rispettive planimetrie precedenti, acquisite dalla scrivente, precisando che l'originario ex sub 2 part 358/359 identificava nel 1939 un unico manufatto, costituito dai due corpi di fabbrica ("corpo A" e corpo "B") oggetto della presente perizia, ovvero **due vani al piano terra** ed il cortile comune:



Plan. catastale ex sub 2 part **358/359** (mappale composto) del 29/12/1939 - P.T.

L'altra precedente planimetria risulta essere quella dell'ex sub 3 part 358 che identificava nel 1978 invece un immobile di un vano al primo piano, oggi parte del "corpo A":



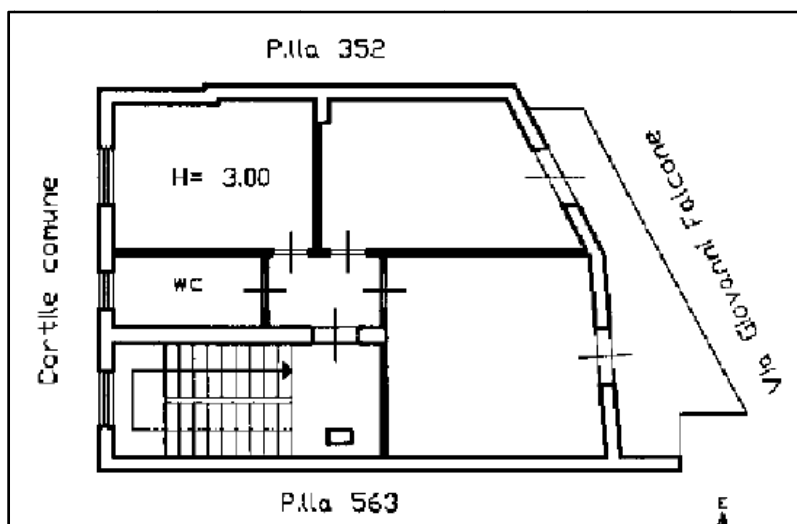
Plan. catastale ex sub 3 part 358 del 29/05/1978 - 1° P

In merito alla correttezza degli intestati riportati in visura, si evidenzia che il bene sub 1 risulta correttamente intestato al debitore (Cfr. All. n.1.2 - Dati catastali sub 1).

- BENE N.2 - Immobile ad uso **abitazione economica**
N.C.E.U. di Casandrino, fg. 5, part. 359, sub 2, cat. A/3, cl. 3, cons. 4 vani, sup. cat. 69 mq, rend. € 185,92 – Via Giovanni Falcone n. 43 (oggi civ. n.49) (Cfr. All. n. 2.2 - Dati catastali sub 2).

Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	359	2			A/3	3	4 vani	Totale: 69 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 66 m ²	Euro 185,92
Indirizzo		VIA GIOVANNI FALCONE n. 43 Piano 1									

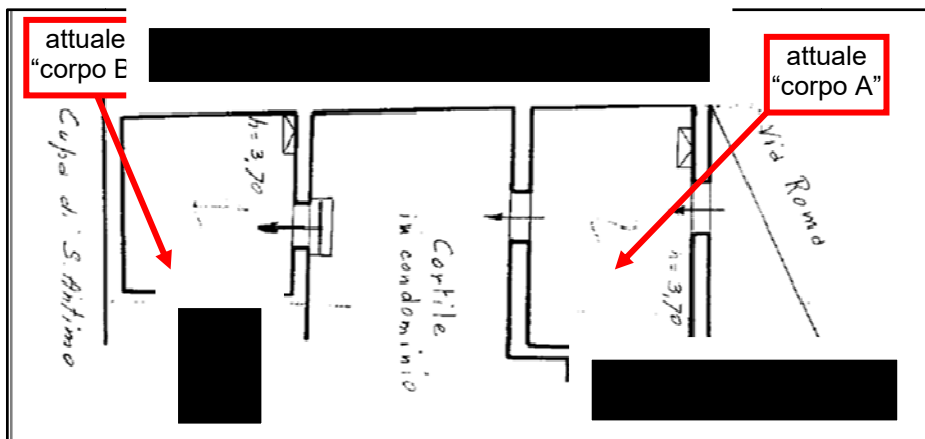
Stralcio visura catastale sub 2 part 359



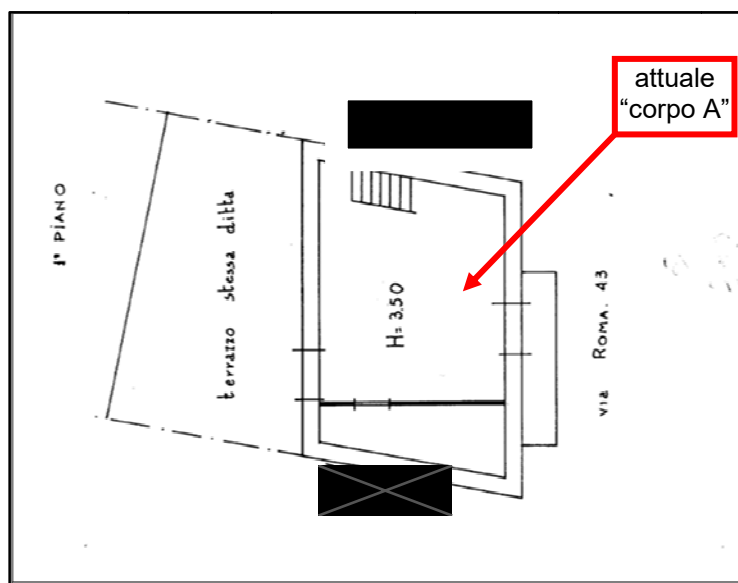
Plan. catastale sub 2 part 359 del 04/04/2006

Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale **non è conforme** allo stato dei luoghi (Cfr. quesiti n.2 e n.6).

L'immobile **sub 2** risulta costituito in atti al Catasto dal **04/04/2006** con **prot. n. NA0197544**, come **"unità afferenti edificate in sopraelevazioni"** e anche per lo stesso le planimetrie precedenti risultano essere quelle dell'ex sub 2 part 358/359 ed ex sub 3 part 358 che, nuovamente, di seguito si riportano:



Plan. catastale ex **sub 2** part **358/359** (mappale composto) del **29/12/1939** - P.T.



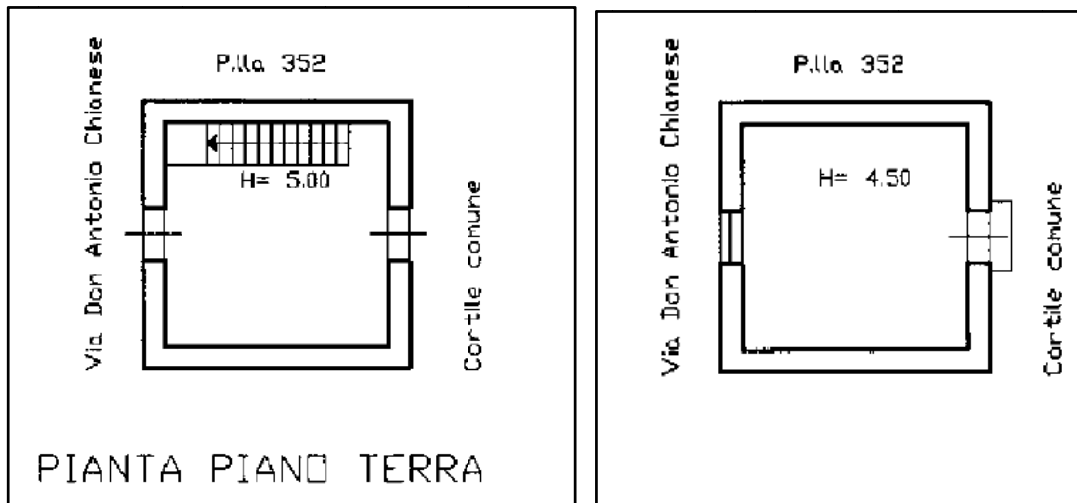
Plan. catastale ex **sub 3** part **358** del **29/05/1978** - 1° P

In merito alla correttezza degli intestati riportati in visura, si evidenzia che il bene **sub 2** risulta intestato al debitore (Cfr. All. n.2.2 - *Dati catastali sub 2*).

- **BENE N.3** - Immobile ad uso **abitazione popolare**
N.C.E.U. di Casandrino, fg **5**, part. **358**, sub **4**, cat. **A/4**, cl. **4**, cons. **3 vani**, sup. cat. **70 mq**, rend. **€ 133,25** – Via Giovanni Falcone n. 43 (oggi 49) (Cfr. All. n.3.2 - *Dati catastali sub 4*).

Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	358	4			A/4	4	3 vani	Totale: 70 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{**} : 70 m ²	Euro 133,25
Indirizzo				VIA GIOVANNI FALCONE n. 43 Piano T-1							

Stralcio visura catastale **sub 4** part **358**

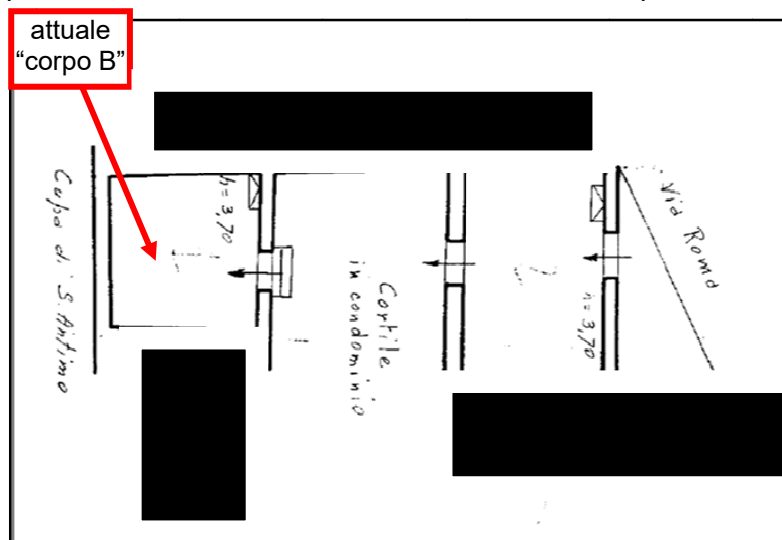


Plan. catastale **sub 4** part **358** del **04/04/2006**

Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale **non è conforme** allo stato dei luoghi (Cfr. quesiti n.2 e n.6).

L'immobile **sub 4** risulta costituito in atti al Catasto dal **04/04/2006** con **protocollo n. NA0197507** a seguito di "**frazionamento e fusione**" degli ex sub 2, part 358, fg 5; ex sub 3, part 358 e part 359 fg 5 ed i dati dell'immobile risultano meccanizzati dalla suddetta data.

La rispettiva planimetria precedente, per tale immobile risulta essere di fatto unicamente la planimetria dell'**ex sub 2 part 358/359**, ancorché venga menzionato anche l'ex sub 3 part 358 nella sua derivazione (in quanto la variazione catastale è avvenuta contemporaneamente per tutti i beni):



Plan. catastale ex **sub 2** part **358/359** (mappale composto) del **29/12/1939** - P.T.

In merito alla correttezza degli intestati riportati in visura, si evidenzia che il bene sub 4 risulta correttamente intestato al debitore (Cfr. All. n.3.2 - *Dati catastali sub 4*).

* * *

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **11/04/2022** (come indicato anche nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c. presente in atti), risulta essere l'**atto donazione a stralcio** del Notaio **Vincenzo Golia** del **12/02/1980**, rep. n. **42887**, racc. n.4440, trascritto presso i RR.II. di Napoli 2, il 08/03/1980 al n. 5602 (Cfr. All. "D.2" - *Atto ultraventennale*) ed i beni trasmessi con detto atto, risultano essere un "vano e casone al piano terra con sovrastante vano a primo piano diviso da tramezzo (...) nonché altro vano e stanza sovrastante (...) In catasto partita 202, **F.5. plla 358, sub 3**, Via Roma n.43, piano 1°, cat. A/4, cl.4, vani 1, r.c.L. 246 e per i restanti vani in virtù di **scheda n. 898** presentata in data **29/05/1978 (...)**", come si legge da uno stralcio del documento di seguito riportato. **Si evidenzia, dunque, che in detto atto vengono trasferiti entrambi i lotti oggi pignorati (nella precedente consistenza), tuttavia, solo il "corpo A - LOTTO N.1" ed in particolare solo il primo piano, viene indicato in detto atto come sub 3 part 358, mentre il "corpo B - LOTTO N.2", viene trasferito senza identificativi catastali ma unicamente descritto come "altro vano e stanza sovrastante".**

In catasto	
F.2, plla 387 a.24 ca.89.	
d) Al signor [REDACTED] accetta un vano	
e casone a piano terra con sovrastante vano a primo	
piano diviso da tramezzo. confinante con proprietà [REDACTED]	
[REDACTED] con via Roma e [REDACTED] nonché altro vano e	
stanza sovrastante, confinante con via Quercia, con	
[REDACTED] con cortile comune.	
In catasto	
partita 202, F.5, plla 358, sub.3, via Roma n.43, piano	
1°, cat.A/4, cl.4, vani 1, <u>r.c.L.246</u> , e per i restan-	
ti vani in virtù di scheda n.898 presentata in data	
29.5.1978.	
Art.1)Le quote innanzi attribuite sono site in Casan-	
drino.	

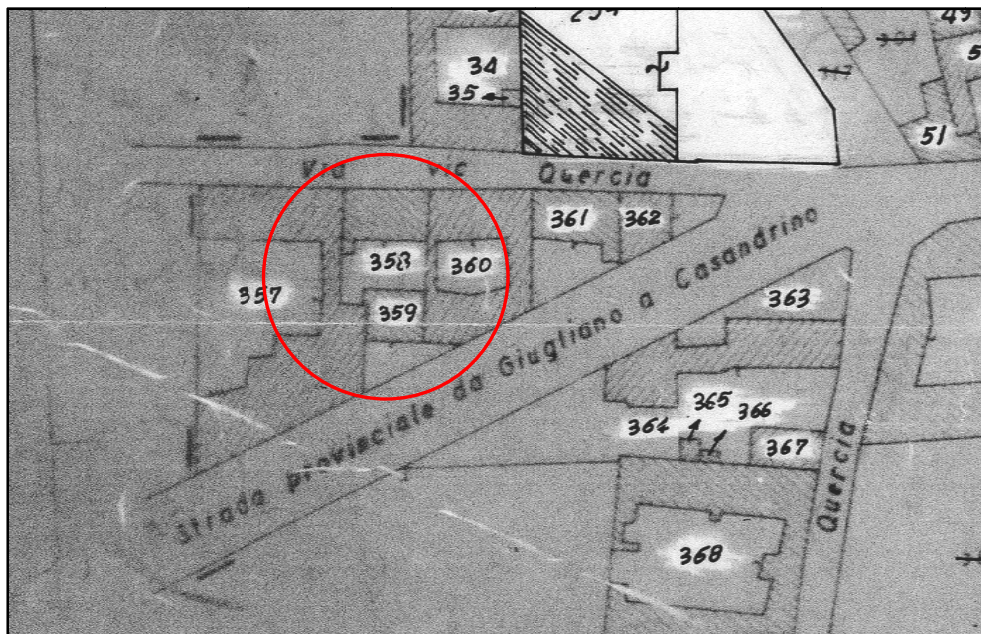
Estratto dell'atto ultraventennale del **12/02/1980**

Detta condizione (tralasciando la storia urbanistica di cui meglio al [quesito 6](#)) è da ascrivere alla



circostanza per la quale: l'intero compendio (costituito originariamente dai due corpi di fabbrica e cortile comune) era accatastato alla data del **1939** (come già esposto nella descrizione catastale del sub 1), come ex sub 2 part 358/359, ovvero "mappale composto", in quanto ricadeva "a cavallo" di due particelle del catasto fabbricati; nel **1978** (a seguito di un frazionamento di terreni menzionato nell'atto ultraventennale), venne accatastato anche il primo piano del corpo prospiciente la Via Falcone (attuale "corpo A"), con l'ex sub 3 part 358; nel **1983**, l'ex sub 3 ottiene la concessione edilizia per il risanamento e la ristrutturazione del piano terra (ancora di fatto ex sub 2) e del primo piano (appunto ex sub 3) ma di fatto trattato già come se fosse stato un'unica palazzina (Cfr. [quesito n.6](#)); nel **2006**, preliminarmente all'acquisto da parte del debitore (avvenuto poi in data 31/10/2006) e presumibilmente nella volontà di regolarizzare le variazioni nel frattempo eseguite sui cespiti esistenti, sono stati costituiti gli attuali subalterni sub 1, sub 2 e sub 4 (con particelle differenti).

Al fine di ricostruire la suddetta storia catastale e chiarire anche la discordanza delle particelle riscontrata, la scrivente ha provveduto ad acquisire, altresì, presso l'Archivio del Catasto, un estratto della "mappa fabbricati", risalente agli anni '50-'60, di cui si riporta uno stralcio, dal quale si evincono le due particelle fabbricati 358/359 che identificavano l'ex sub 2 originario:



Mappa fabbricati anni '50-'60

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, è stato possibile accertare quanto segue:

- in merito alla **storia catastale** dei bene pignorati e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si precisa che per tutti i beni si sono verificate variazioni catastali, in particolare:
 - per il sub 1 part **359** (Cfr. [All. n.1.2 - Visura catastale sub 1](#)) lo stesso deriva di fatto da un **frazionamento** dell'ex sub 2 part 358/359, eseguito in data 04/04/2006 e contestuale **cambio di destinazione d'uso** (da abitazione a negozio), avvenuto in data 11/05/2004, alla suddetta data **in assenza di titoli edilizi autorizzativi (poi sanato con SCIA del 2019)** (Cfr. [quesito n.6](#)).



La sua consistenza è rimasta pressoché invariata dal 04/04/2006 e corrisponde alla superficie commerciale (sup. comm. rilevata **50,50 mq** – sup cat **51 mq**) (Cfr. All. n.1.3.2 - *Plan. difformità sub 1*);

- per il sub **2** part **359** (Cfr. All. n.2.2 - *Visura catastale sub 2*) lo stesso viene costituito di fatto come **“unità afferenti edificate in sopraelevazioni”** dell'ex sub 3 part **358**, in data 04/04/2006;

La sua consistenza è variata dal 04/04/2006 per interventi eseguiti anch'essi all'epoca **senza titoli (in parte poi sanati con una SCIA del 2019)**, ancorché non denunciati al Catasto (Cfr. All. n.2.3.2 - *Plan. difformità sub 2*);

- per il sub **4** part **358** (Cfr. All. n.3.2 - *Visura catastale sub 4*), lo stesso deriva da un **frazionamento** dell'ex sub 2 part 358/359 eseguito in data 04/04/2006 avvenuto in data 11/05/2004, all'epoca **in assenza di titoli edilizi autorizzativi** (Cfr. quesito n.6).

La sua consistenza è variata dal 04/04/2006 per interventi eseguiti con titolo errato (DIA del 2008) , ancorché non denunciati al Catasto (Cfr. quesito n.6 e All. n.3.3.2 - *Plan. difformità sub 4*);

- per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni (C.T.), della zona di terreno sulla quale i fabbricati (in cui ricadono i beni pignorati) sono stati edificati, si ribadisce che le stesse risultano essere identificate dalle particelle **358** per il corpo B - LOTTO N.2 e part **716** per il corpo A - LOTTO N.1, entrambe del fg **5** del N.C.T. del Comune di Casandrino ed i fabbricati risultano essere riportati in mappa terreni, ancorché la part 716 presenti, allo stato attuale una sagoma leggermente diversa, sul lato Est. Dette particelle risultano meccanizzate al Catasto Fabbricati (C.F.) ciascuna come **“ente urbano”**, rispettivamente dal **16/05/1996** (la 358) e dal **02/01/1972** (la 716) (Cfr. All. “C” – *Dati catastali*);
- in merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio d'acquisto del **31/10/2006** in favore dell'esecutato (Cfr. All. “D.1”- *Atto in favore dell'esecutato*) con le risultanze catastali (Cfr. All. n.1.2, n.2.2, 3.2 – *Dati catastali*), **non si riscontrano difformità quanto a particella e subalterni**, come si evince anche dalla lettura delle visure storiche catastali, acquisite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Casandrino, ex Territorio; l'atto ultraventennale del **12/02/1980**, invece, è relativo all'**ex sub 3 part 358 - 1° piano e dell'attuale “corpo B”**, ancorché solo descritto (Cfr. All. “D.2” – *Atto ultraventennale*).

I dati catastali, dunque, identificano univocamente i beni pignorati dal **04/04/2006** e si ribadisce, derivano da variazioni all'epoca non autorizzate urbanisticamente e parzialmente sanate (Cfr. quesito n.6);

- in merito alla **quota pignorata**, come già indicato nel quesito n.1, la quota risulta corretta (**1/1 della proprietà**), per ciascun bene;



- in merito alle **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in **un momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, non sono state accertate variazioni;
- in merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle relative planimetrie catastali**, si ribadisce che **sono state riscontrate difformità** (Cfr. quesito n.2).

QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione dell'avviso di vendita, l'Esperto Stimatore riporta di seguito un prospetto sintetico, per i beni pignorati sub 1, sub 2 descritti in risposta ai precedenti quesiti ed intesi come **LOTTO N.1** e del sub 4, meglio descritto nei precedenti quesiti ed inteso come **LOTTO N.2.**

LOTTO N.1: Proprietà per la quota di **1/1** di **negozio e abitazione economica** in Casandrino (Na), alla Via Giovanni Falcone n. 49 e N.47, piano terra e primo.

Il negozio è costituito da un unico vano di ampie dimensioni e di un locale wc, per un totale di circa **43,00 mq** calpestabili; presenta un'altezza pari a **3,90 m**; confina: a Nord con cortile comune, a Sud con Via Giovanni Falcone, ad Est con proprietà aliena; ad Ovest con scale del fabbricato; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casandrino al fg **5**, part.**359** sub **1** cat. **C1**, cl.**5**, cons. **43 mq**, sup. cat. **51 mq**, rend. **€ 670,67**. Risulta **non occupato**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e risulta difforme dalla planimetrie catastale.

L'abitazione è costituita da un ingresso/disimpegno, una cucina, due camere da letto ed un locale wc, per un totale di circa **61,50 mq** calpestabili interni; sono presenti, altresì, due balconi ed un terrazzino lato cortile; presenta un'altezza interna di circa 2.90 m; confina: a Nord con cortile comune, a Sud con Via Giovanni Falcone, ad Est con proprietà aliena; ad Ovest con proprietà aliena; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casandrino al fg **5**, part.**359** sub **2** cat. **A3**, cl.**3**, cons. **4 vani**, sup. cat. **69 mq**, rend. **€ 185,92**. Risulta **occupato** dal debitore. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e risulta difforme dalla planimetrie catastale.

I beni versano in stato di conservazione "**normale**" ed hanno in **comune**: l'ingresso del fabbricato, la scala, il corridoio che conduce ad un cortile interno, un deposito ad un piano ammezzato, il cortile ed il lastrico di copertura. La superficie commerciale del lotto risulta circa **50,50 mq + 83,40 mq**. Per il fabbricato, in cui il lotto ricade sussiste la **Concessione Edilizia n.44/83**, una DIA del 2007 (non rinvenuta e la **SCIA prot. n. 9087 del 17/06/2019** alla quale **non è conforme** lo stato dei luoghi per difformità eseguite, tuttavia **sanabili**; ricade in zona "**B**" – "**Ristrutturazione e riqualificazione urbanistica**" del P.R.G. del Comune di Casandrino.

PREZZO BASE euro 111.500,00 (prezzo a base d'asta)



LOTTO N.2: Proprietà per la quota di **1/1** di **abitazione popolare** di quattro livelli **allo stato grezzo** in Casandrino (Na), alla Via Don Sac. Prof. Antonio Chianese n.4 **in parte da demolire**; attualmente al piano terra è presente un primo ambiente, con accesso sia dalla strada sia dal cortile interno, con annesso wc di ridotte dimensioni, al primo piano è presente un vano, caratterizzato da una finestra ed un balcone prospiciente il cortile con un ulteriore locale wc; al secondo piano è presente un altro vano con balcone prospiciente la strada, con locale wc ed un ambiente di ridotte dimensioni, avente accesso al balcone prospiciente il cortile; al terzo piano sono presenti due vani, uno con balcone prospiciente la strada ed uno con balcone prospiciente il cortile ed un locale wc; per un totale di circa **113,00 mq** calpestabili **non legittimi**; presenta un'altezza variabile nei vari piani; confina: a Nord con Via Chianese, a Sud con cortile comune, ad Est e ad Ovest con proprietà aliena; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casandrino al fg **5**, part.**359** sub **4** cat. **A4**, cl.**4**, cons. **3 vani**, sup. cat. **70 mq**, rend. **€ 133,25**. Risulta **non occupato**. Il bene versa in stato di conservazione **“grezzo” e non risulta abitabile**; costituisce **parte comune**: il cortile interno. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e risulta difforme dalla planimetria catastale. Per il lotto in esame sussiste la **DIA** prot. n.**3416** del **20/03/2008**, alla quale **non è conforme** lo stato dei luoghi per difformità eseguite e per il quale sussiste un'**Ordinanza di demolizione n.2** del **20/01/2011** ed è in corso un procedimento giudiziario presso il **Consiglio di Stato**; ricade in zona **“B” – “Ristrutturazione e riqualificazione urbanistica”** del P.R.G. del Comune di Casandrino.

PREZZO BASE euro **2.200,00** (prezzo a base d'asta)

QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Dalla certificazione notarile presente agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Casandrino (Ex Territorio) e l'Archivio Notarile di S. Maria Capua Vetere, è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative ed urbanistiche degli immobili pignorati, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**11/04/2002 – 11/04/2022**) ed oltre:

- in data anteriore al **1942** sussisteva, con buona probabilità, in luogo degli attuali fabbricati (in cui ricadono oggi i beni pignorati) un unico complesso edilizio, identificato presso l'Ufficio del Catasto di Casandrino come **ex sub 2 part 358/359**, costituito da **due vani** separati al **piano terra** e cortile comune, come si evince dalla planimetria catastale del 1939, rivenuta presso detto Ente (Cfr. All. n.1.2, n.2.2 e n.3.2 – *Dati catastali ex sub 2*);
- in data **07/04/1978** veniva eseguito il frazionamento n.13/78 e successivamente in data **17/04/1978** il frazionamento n.15/78 (rinnovati in data 17/01/1980, relativi al terreno su cui emergeva il manufatto all'epoca, come si legge nell'atto ultraventennale (Cfr. All. “D.2” – *Atto ultraventennale*), a seguito dei quali veniva costituito l'**ex sub 3 part 358**, costituito da **un vano al primo piano**, la cui planimetria risulta accatastata in data 29/05/1978 (Cfr. All. n.1.2, n.2.2, n.3.2 – *Dati catastali ex sub 3*);



- in data **12/02/1980** con atto di **donazione a stralcio** del Notaio **Vincenzo Golia**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 08/03/1980 al n. 5602, i germani Sigg. [REDACTED], nato a Casandrino (Na) il [REDACTED], [REDACTED], nata a Casandrino (Na) il [REDACTED], [REDACTED], nato a Casandrino (Na) il [REDACTED], [REDACTED], nato a Casandrino (Na) il [REDACTED], procedevano alla divisione dei beni ereditati dai genitori ed, in particolare, il dante causa, Sig. [REDACTED], accettava i manufatti edilizi, sui quali successivamente sono stati edificati i beni pignorati, identificati come **ex sub 3 part 358 ed "altro vano e stanza sovrastante"** (parte ancora dell'ex sub 2 part 358/359); si evidenzia che in detto atto viene riportato che "(...) *il fabbricato (...) è di vecchia costruzione e in pessimo stato di abitabilità (...)*" (All. "D.2" – Atto ultraventennale);
- in data **29/03/1983** veniva rilasciata dal Comune di Casandrino, al Sig. [REDACTED], nato a Casandrino (Na) il [REDACTED], la **Concessione Edilizia n. 44/83 per risanamento igienico sanitario e consolidamento** della parte del manufatto acquistato prospiciente la Via G. Falcone ("corpo A") (All. n.1.7, n. 2.7 – Doc. Uff. Tecnico);
- in data **04/04/2006**, preliminarmente all'acquisto del debitore, venivano costituiti agli atti del Catasto i beni pignorati con gli attuali identificativi catastali ed, in particolare, i sub 1 part 359 e sub 4 part 358, a seguito di "**frazionamento e fusione**" degli ex sub 2 part 358/359 ed ex sub 3 part 358; ed il sub 2 part 359, come "**unità afferenti edificate in sovraelevazione**";
- in data **31/10/2006** con atto di **compravendita** del Notaio **Raffaele Orsi**, rep. n.84187, racc. n.46644, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, il 07/11/2006 ai nn. 81213/39790 il Sig. [REDACTED], nato a Casandrino (Na) il 10/12/1951, vendeva al debitore Sig. [REDACTED], nato a Casandrino (Na) il [REDACTED] I beni oggetto di pignoramento con gli attuali identificativi (e parziale consistenza) (All. "D.1" – Atto in favore dell'esecutato).

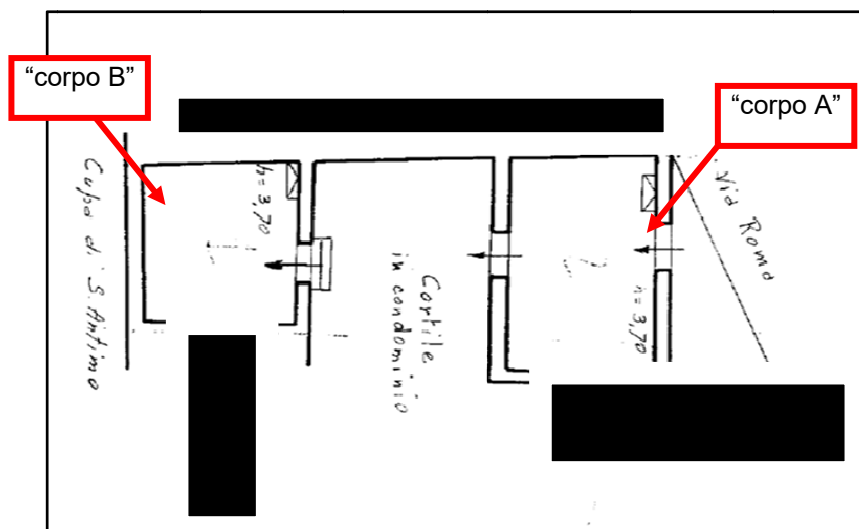
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dalla lettura degli atti di trasferimento e dalle indagini effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino (Cfr. All. "D" - Atti di trasferimento e All. n.1.7, n.2.7 e n.3.7 - Doc. Uff. Tecnico), è stato possibile accertare che:

- il **complesso edilizio originario**, su cui sono stati poi realizzati gli attuali beni pignorati ("corpo A" e "corpo B"), risulta realizzato, con buona probabilità in data anteriore al 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della Legge 1150 del 17 agosto **1942 "Legge Fondamentale dell'Urbanistica"**, che introduceva l'adozione dei P.R.G. e l'obbligo della Licenza Edilizia per tutto il territorio comunale. Tale condizione è avvalorata anche dalla data della planimetria catastale dello stesso



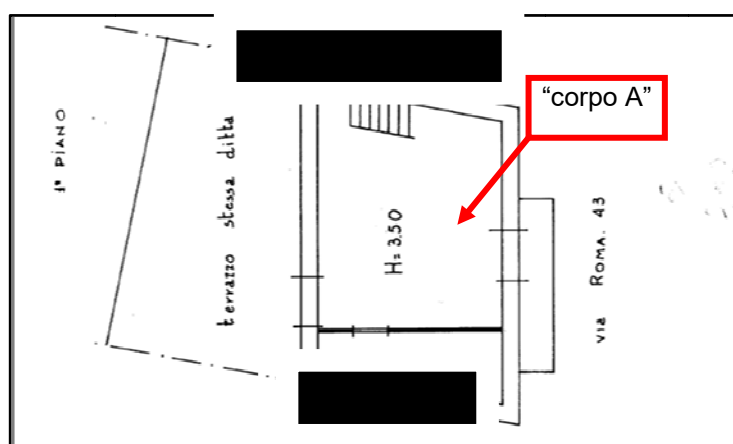
che risulta essere il **29/12/1939**. Il complesso all'epoca risultava identificato dall'**ex sub 2 part 358/359** (mappale composto), in quanto ricadeva "a cavallo" delle due particelle.



Planimetria manufatto originario (ex sub 2 part 358/359 del 29/12/1939 – P.T.)

Per detto manufatto, dunque, non si rinviene alcun titolo edilizio (Cfr. All. n.1.2, n.2.2, n.3.2 – *Dati catastali*);

- in data **29/05/1978**, a seguito dei frazionamenti n.13/78 del **07/04/1978** e n.15/78 del **17/04/1978** (rinnovati in data 17/01/1980), come riportato nell'atto ultraventennale, veniva accatastato l'**ex sub 3 part 358**, posto al piano 1° (sopra al vano terra dell'ex sub 2 prospiciente la Via Falcone), di cui diventa proprietario, tra l'altro, il dante causa Sig. [REDACTED] a seguito dell'atto di **divisione** del **12/02/1980**, di cui si riporta la relativa planimetria catastale (Cfr. All. "D.2" - *Atto ultraventennale e All. n.1.2, n.2.2, n.3.2 – Dati catastali ex sub 3*):

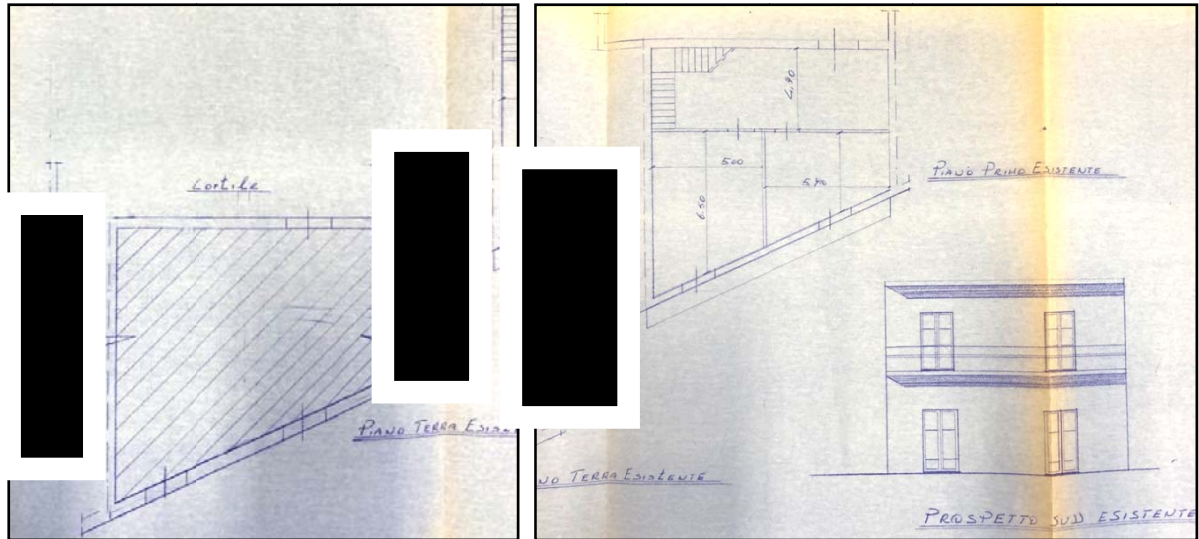


Planimetria ex sub 3 part 358 del 29/05/1978 – 1° P

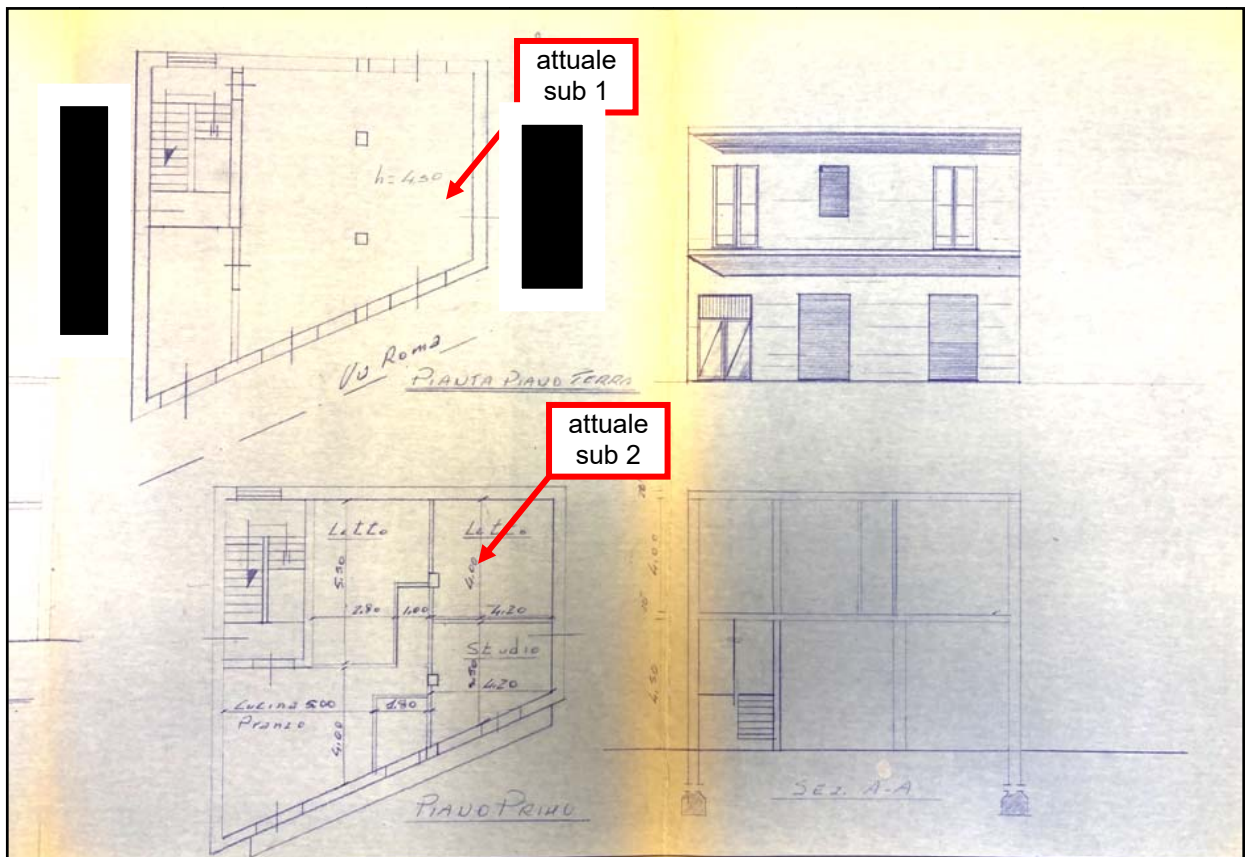
Si evidenzia che nel suddetto atto, viene trasferito anche l'attuale sub 4, ancorché solo descritto come "(...) **altro vano e stanza sovrastante** (...)" e, dunque, senza identificativi catastali. Inoltre, si precisa che nella planimetria dell'ex sub 2 part 358/359, per il "corpo B", veniva rappresentato unicamente un piano terra, dunque il piano primo del sub 4 è stato realizzato presumibilmente tra 1939 ed il 1978 in assenza di titoli;



- in data **29/03/1983**, il dante causa, Sig. [REDACTED], otteneva dal Comune di Casandrino, la **Concessione Edilizia n.44/83** per **risanamento igienico sanitario e consolidamento** di parte di quanto acquistato in data **12/02/1980** (ovvero dei due livelli che oggi costituiscono il “corpo A” – LOTTO N.1), di cui si riporta uno stralcio dei grafici allegati (Cfr. All. n.1.7 e n.2.7 – **Concessione n.44/83**):



Grafici allegati alla Concessione n.44/83 - stato di fatto



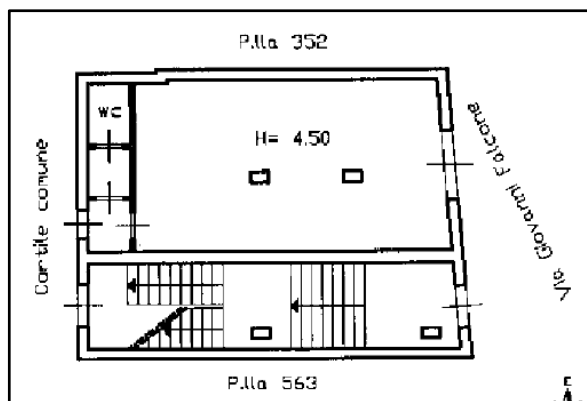
Grafici allegati alla Concessione n.44/83 - stato di progetto

Si evidenzia che nei suddetti grafici viene rappresentato, dunque, sia il piano terra del “corpo A” (oggi sub 1) sia il primo piano (oggi sub 2), ancorché con una **superficie difforme** da quella

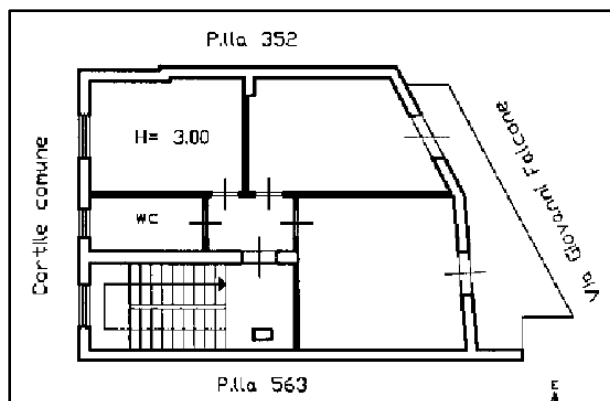


attuale, poi sanata con una **SCIA del 2019**, di cui meglio in seguito;

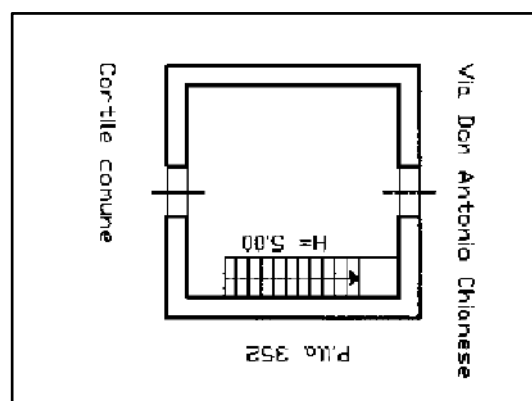
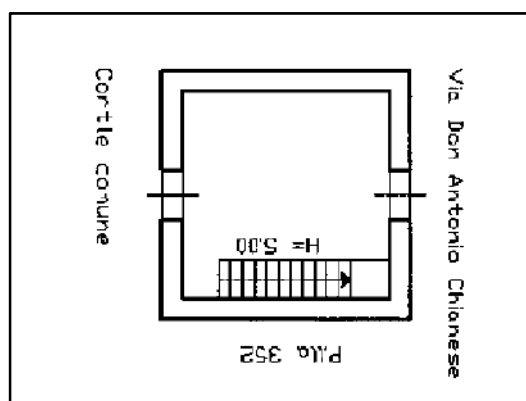
- in data **04/04/2006** venivano costituiti agli atti del Catasto:
 - i beni pignorati **sub 1 (C/1)** part 359 e **sub 4 (A/4)** part 358, a seguito di “**frazionamento e fusione**” degli ex sub 2 part 358/359 ed ex sub 3 part 358;
 - Il bene pignorato **sub 2 (A/3)** part 359, come “**sovraelevazione**”;di cui si riportano le relative planimetrie :



Planimetria **sub 1** part 359 del **04/04/2006 - PT**



Planimetria **sub 2** part 358 del **04/04/2006 -1°P**



Planimetrie **sub 4** part 359 del **04/04/2006 – PT e 1°P**

Per la suddetta costituzione **non venne presentato un titolo edilizio** agli atti del Comune di Casandrino, se non successivamente una SCIA nel 2019 per i sub 1 e 2, di cui meglio in seguito.

Da tale data i beni, meglio identificati come LOTTO N.1 e LOTTO N.2, hanno cominciato ad avere due storie urbanistico/edilizie separate:

LOTTO N.1

- in data **17/06/2019** il debitore presentava per il LOTTO N.1 la **SCIA prot. n.9087** per **opere realizzate** ed opere da **realizzare**, di cui si riporta uno stralcio della relazione tecnica. Si precisa che agli atti del Comune di Casandrino non sussiste alcun atto di diniego di detta SCIA (Cfr. **All. n.1.7 e n.2.7 – SCIA 2019**):

Opere realizzate

Sul lato Nord del fabbricato, prospiciente il cortile interno, risultano realizzate, in assenza di titolo abilitativo, le seguenti opere: ristrutturazione vano terraneo a confine con beni Parrocchiali, realizzazione di passetto pensile in laterocemento a quota 2,35 e impalcature per realizzazione pensile a quota 4,75, nonché n° 5 pilastri in c.a..

Opere da realizzare

- getto del passetto a quota 4,75;
- getto copertura locale a quota 4,75;
- prolungamento di n° 5 pilastri in c.a.;
- realizzazione passetto a livello di copertura.;
- trasformazione di vani finestre in balconi a piano primo;
- apertura nella scala di vano per accesso alla copertura del vano a quota 2,35;
- Intonaco tipo civile sulle pareti esterne e soffitti dei pensili realizzati e a farsi;
- ringhiera sui pensili a farsi;
- quant'altro necessario a rendere l'opera finita a regola d'arte.

Stralcio relazione tecnica SCIA

Con detta SCIA, dunque, il debitore intese sanare le variazioni eseguite per i sub 1 e sub 2 ed, in particolare: il deposito al piano ammezzato, che ancorché non rappresentato in planimetria, viene indicato nel grafico di sezione di detta SCIA, del balcone del deposito e del balcone n.2 al primo piano con l'annesso terrazzino (di fatto copertura del deposito).

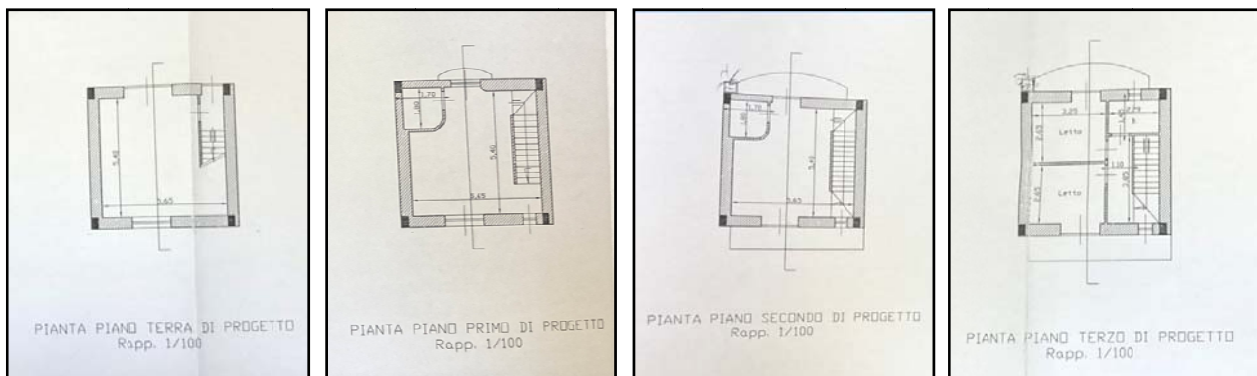
Dalla lettura della relazione tecnica della SCIA si evince anche la sussistenza di una precedente **DIA del 2007**, tuttavia, non fornita dal Comune di Casandrino.

LOTTO N.2

- in data **20/03/2008** il debitore, a seguito dell'acquisto fattone in data **31/10/2006**, presentava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino, la **D.I.A. prot. n. 3416**, avente ad oggetto il *"Progetto di ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione sito in Via Chianese civ. 4 (FABBRICATO INDIVIDUATO NEL NCEU. AL F. 5 – P.LLA 358 **SUB.4**)* (non comprendendo, dunque, detta pratica gli ulteriori sub pignorati 1 e 2) (Cfr. [All. n.3.7 – DIA 2008](#)):

Con detta pratica il debitore intese rimodulare gli spazi interni, mediante la realizzazione di diversi interpiani. Si riporta di seguito uno stralcio dei grafici allegati alla suddetta D.I.A.):





Planimetrie **sub 4** part 359 della **D.I.A.** del **20/03/2008 – PT, 1°P , 2°P , 3°P**

- in data **20/01/2011**, tuttavia, a seguito di apposito **Verbale di contestazione di irregolarità edilizia prot. n.1145 del 24/08/2010** redatto dalla Polizia Municipale, veniva emessa dal Comune di Casandrino l'**Ordinanza di demolizione n.2** per opere realizzate in difformità alla suddetta D.I.A. (in particolare “(...) *sbancamento del terrapieno esistente al piano terra (...) aumentava l'altezza del preesistente fabbricato (...) Realizzava pensili a livello (...) con conseguente aumento di superficie e volumetria (...)*”);
- in data **22/03/2011**, il debitore spiegava ricorso al **T.A.R. Campania** avverso tale provvedimento del Comune, che veniva iscritto al **R.G. n.2182/2011**;
- in data **03/11/2021** veniva emessa dal T.A.R. della Campania apposita **Ordinanza n. 06933/2021**, richiedendo gli atti al Comune che detto ente provvedeva debitamente ad inoltrare in data 21/01/2022;
- in data il TAR Campania, II Sez., emetteva la **Sentenza n.1225/2022**, con cui veniva respinto il ricorso;
- in data **14/10/2022** veniva depositato, da parte del debitore, presso il Consiglio di Stato di Roma, **appello alla sentenza** che veniva iscritto al **R.G. n. 78/55**, **a tutt'oggi in attesa di fissazione di udienza**;

La scrivente, dunque, ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casandrino, copia della suddetta documentazione, e dallo studio della stessa è stato possibile verificare (Cfr. **All. n.1.7, n.2.7 e n.3.7 - Doc. Uff. Tecnico**):

- per i sub 1 e 2 (LOTTO N.1) la **sostanziale conformità** di detti beni, ad eccezione di **lievi difformità**, alla succitata S.C.I.A.;
- per il sub 4 (LOTTO N.2) la **non rispondenza** della costruzione, alle previsioni della succitata D.I.A., ancorché la stessa risulti essere oggetto del suddetto appello e, dunque, **a tutt'oggi non assentita**.

Ad ogni buon fine si riporta un confronto tra i suddetti grafici e lo stato dei luoghi.

LOTTO N.1

- per il BENE N.1 (negoziò - sub 1), **lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai**



grafici di cui alla SCIA del 2019, ad eccezione del:

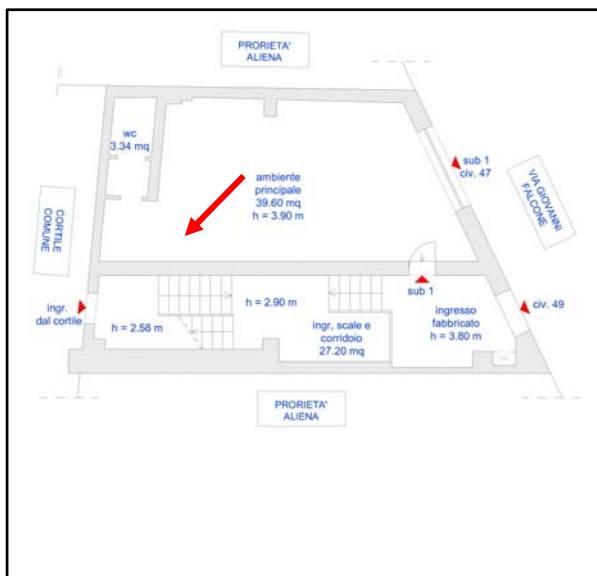
a) l'assenza del tramezzo di accesso al locale wc.

Per completezza, inoltre, si evidenzia che nella relazione di detta SCIA non viene menzionato il cambio di destinazione d'uso eseguito per l'immobile nel 2006, tuttavia, nei grafici viene indicata la destinazione "negozio".

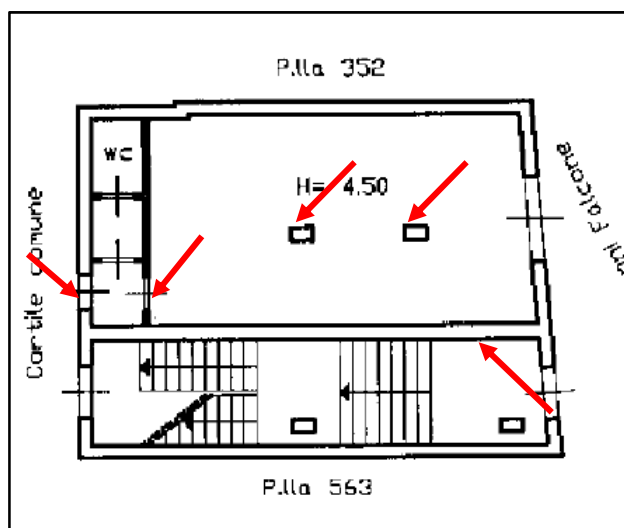
Per un'immediata comprensione, si riporta di seguito un confronto il grafico allegato alla Concessione Edilizia e la planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito, nonché del grafico catastale.



Plan. sub 1 SCIA prot. n.9087 del 17/06/2019



Plan. stato dei luoghi sub 1 del 20/01/2023



Plan. catastale sub 1 del 04/04/2006

In merito alla suddetta difformità, dunque, per quanto concerne l'epoca di realizzazione, non è stato possibile accertare quando sia stato eliminato o se non sia stato mai realizzato il suddetto tramezzo, tuttavia, la stessa appare del tutto trascurabile e non necessita procedere ad una regolarizzazione urbanistica del bene.

Occorrerà, invece, procedere all'aggiornamento della planimetria catastale del bene (nella quale

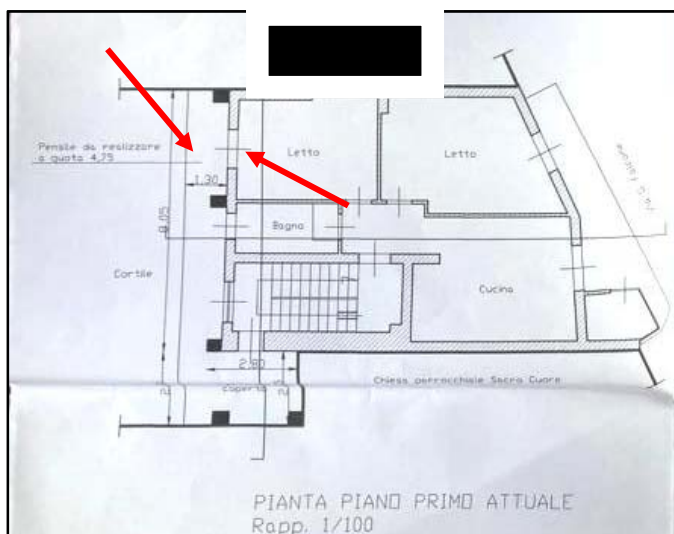
compaiono il tramezzo in questione, i pilastri centrali ed un'apertura su cortile, oggi non esistenti, mentre non compare l'accesso dall'interno del fabbricato), presentando telematicamente una **pratica Docfa**, presso l'Ufficio del Catasto di Casandrino, i cui costi ammontano a circa **€ 500,00**, come di seguito riportato:

DOCFA SUB 1		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 450,00
2	Diritti Agenzia delle Entrate	€ 50,00
TOTALE 2		€ 500,00

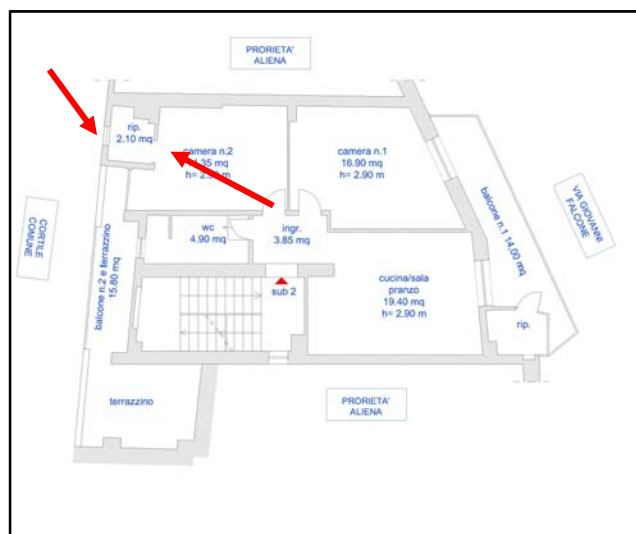
- per il BENE N. 2 (abitazione - sub 2), **lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai grafici di cui alla SCIA del 2019**, ad eccezione del:

- l'eliminazione di una parte della muratura perimetrale lato cortile;
- della parziale chiusura del balcone lato cortile.

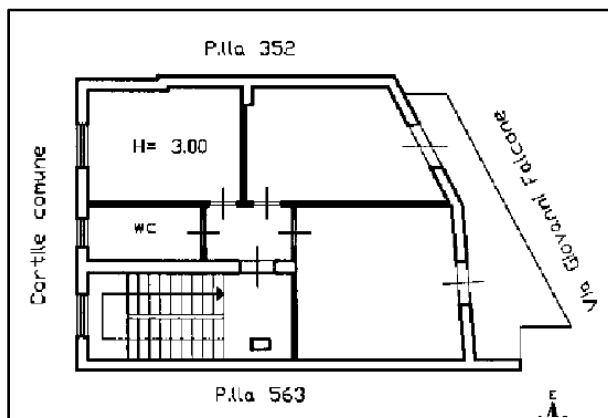
Per un'immediata comprensione, si riporta di seguito un confronto tra il grafico allegato alla Concessione Edilizia e la planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito, nonché del grafico catastale.



Plan. sub 2 SCIA prot. n.9087 del 17/06/2019



Plan. stato dei luoghi sub 2 del 20/01/2023



Plan. catastale sub 2 del 04/04/2006

In merito alla suddetta difformità, si rappresenta che non è stato possibile accertarne l'epoca di realizzazione, tuttavia, risultano sanabili mediante un **Permesso di Costruire per Accertamento di Conformità** urbanistica ed edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, da presentarsi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Casandrino, i cui costi ammontano a **€ 1.616,00** come di seguito riportato:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA SUB 2		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 800,00
2	Sanzione comune	€ 516,00
4	Diritti di istruttoria	€ 300,00
5	Contributo di costruzione non dovuto perché volume già esistente	€ 0
	TOTALE 1	€ 1.616,00

Successivamente occorrerà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, presentando telematicamente una **pratica Docfa**, presso l'Ufficio del Catasto di Casandrino, i cui costi ammontano a **€ 500,00**, come di seguito riportato:

DOCFA SUB 2		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 450,00
2	Diritti Agenzia delle Entrate	€ 50,00
	TOTALE 2	€ 500,00

Dunque, alla luce di quanto sopra esposto, gli immobili in questione costituenti il **LOTTO N.1**, risultano legittimi e commerciabili.

Tuttavia, è d'uopo precisare che, per quanto riguarda il **piano ammezzato**, ancorché lo stesso sia oggetto della citata SCIA (e quindi sia stato computato dalla scrivente nella superficie commerciale del bene, unitamente al proprio balcone e al terrazzino soprastante che ne costituisce la copertura), **insiste su un volume (destinato a "cappella") realizzato di fatto su una parte dell'area cortilizia, comune anche ad una proprietà aliena**; per tale aspetto, dunque, e non avendo rinvenuto ulteriore documentazione utile ai fini dell'accertamento della legittimità di detto volume (cappella), si provvederà in sede di stima ad apportare **un lieve decremento al prezzo di stima del lotto**. Inoltre, per completezza, si evidenzia che detto vano deposito al piano ammezzato ed il relativo balcone (anch'esso tra l'altro parzialmente chiuso senza titolo ed eventualmente da sanare con l'accertamento di conformità del sub 2) non vengono rappresentati planimetricamente nei grafici della SCIA, ma indicati unicamente in sezione e menzionati nella relazione tecnica ([Cfr. quesito n.12](#)).

Per completezza si rappresenta, infine, che **non si rinvergono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità** per i beni staggiti.



LOTTO N.2

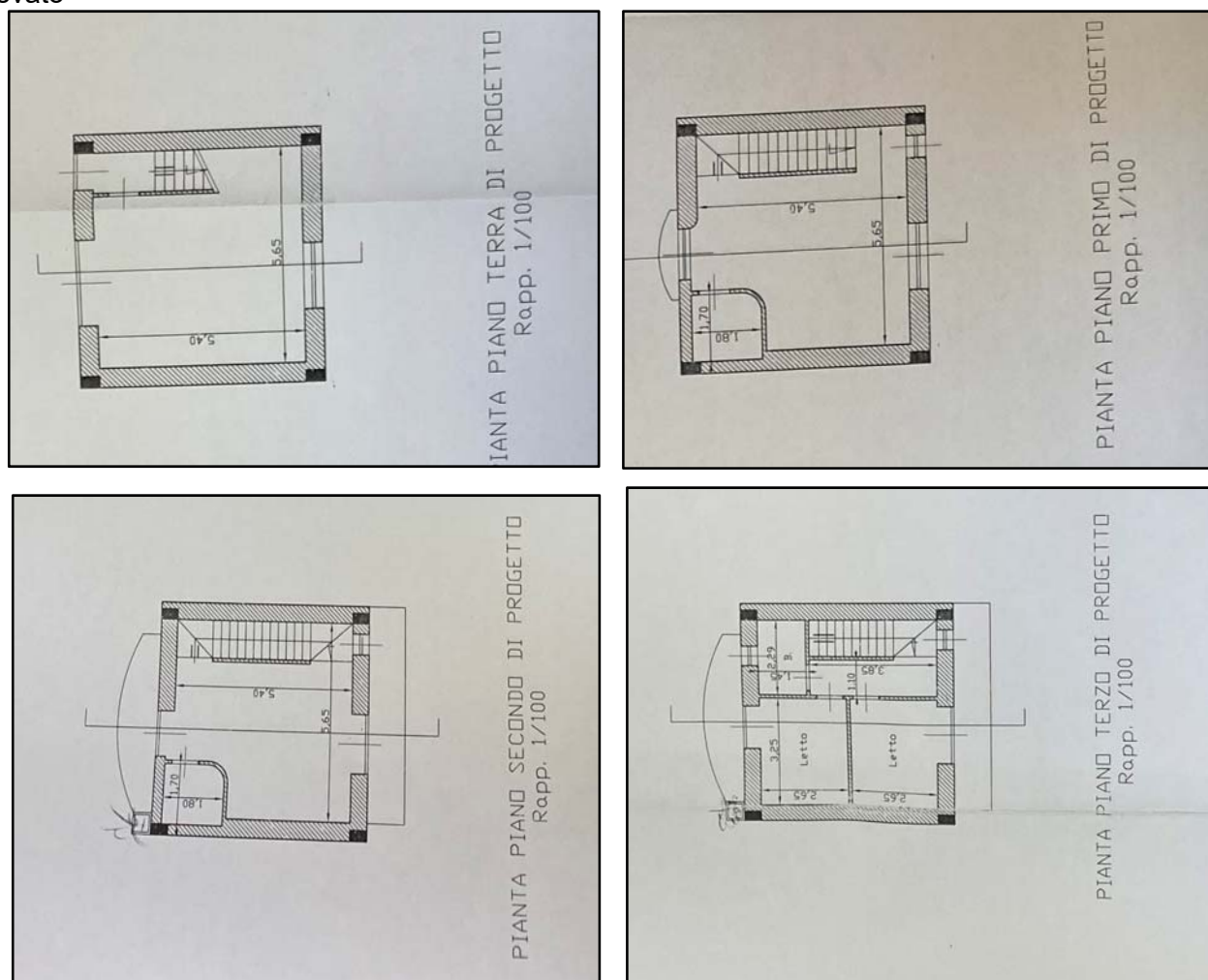
- per il BENE N.3 (abitazione popolare - sub 4), lo stato dei luoghi risulta difforme dai grafici di cui alla D.I.A. prot. n.3416 del 20/03/2008 consistenti in:

- diversa distribuzione interna
- diverse bucatre e balconi

Per le suddette difformità, si ribadisce, sussiste l'Ordinanza di demolizione n.2 del 20/01/2011 emessa dal Comune di Casandrino e, dunque, **allo stato è previsto il ripristino dello stato dei luoghi, mediante la demolizione delle opere eseguite (solai, scale, balconi, ecc.), i cui costi ammontano a circa 45.000,00 più iva**, come si evince dal computo metrico estimativo redatto dalla scrivente e che si allega alla presente (Cfr. All. n.3.8 – *Computo metrico sub 4*).

Tuttavia, è d'uopo precisare che per la particolare configurazione delle opere eseguite, la loro demolizione **comporterebbe un danneggiamento esteso all'intero immobile/edificio, compreso la parte legittima**. Pertanto, in sede di stima si provvederà a considerare un'opportuna decurtazione per il rischio elevato, nonché per il mancato titolo edilizio con cui risulta derivato il sub 4 dal frazionamento dell'ex sub 2 originario.

Si riporta, comunque, di seguito un confronto tra i grafici della suddetta detta D.I.A. e lo stato rilevato



Planimetrie **sub 4** part 359 della D.I.A. del 20/03/2008 – PT, 1°P , 2°P , 3°P



Plan. stato dei luoghi sub 4 del 20/01/2023

Dunque, alla luce di quanto sopra esposto, l'immobile in questione costituente il **LOTTO N.2**, allo stato non risulta legittimo, tuttavia commerciabile in sede di vendita forzata. Non si rinviene ovviamente **dichiarazione di agibilità e/o abitabilità**.

Infine, per completezza, si rappresenta, altresì, che da informazioni assunte presso la parte debitrice per il sub 4, a seguito della succitata DIA risulta presentato anche un Permesso a Costruire per Accertamento di Conformità ai sensi dell'artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i, **prot. n. 10998 del 31/10/2011**, a tutt'oggi tuttavia non esitato stante il giudizio in corso.

In merito alla verifica di **censo, livello o uso civico** e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni pignorati del debitore sia di proprietà (per la quota 1/1), ovvero derivante dal titolo acquisito dalla scrivente, si evidenzia che il lotto pignorato non risulta gravato da alcuno dei suddetti pesi (Cfr. All. "C" e All. n.1.2, n.2.2, n.3.2 - *Dati catastali*).

In merito all'**importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione delle parti comuni dei fabbricati**, per gli stessi non sussiste un condominio e non sussistono spese comuni.

A seguito dell'accesso effettuato e da un esame unicamente visivo, per il LOTTO N.1 non è stata riscontrata la necessità di spese di manutenzione straordinarie per l'edificio in cui ricade il bene pignorato, mentre il LOTTO N.2, si ribadisce, si presenta allo stato grezzo (Cfr. All. n.1.4, 2.4, 3.4 – *Doc. fotografica*).

Infine, si precisa che:

- per quanto riguarda la **destinazione urbanistica** del **terreno** sul quale insistono i fabbricati, nei quali ricadono i beni in questione, come già indicato nel quesito n.2, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino, è stato accertato che lo stesso, identificato al C.T. dalle particella n.358, fg 5 (per il sub 4) e dalla part 716 (per quanto riguarda i sub 1 e 2), nell'ambito del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Casandrino (Cfr. All. "E" - *Grafici di inquadramento*):
 - ricade, nell'ambito della zonizzazione nella **zona "B" – "ristrutturazione e riqualificazione urbanistico-edilizia con limitati interventi di collegamento"**, regolamentata dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - ricade nella tavola dei vincoli, in "**Area a rischio idraulico moderato**" (per la presenza del collettore);
 - ricade nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Casandrino, nella "*classe II - "Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali"*.


QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In merito allo stato di possesso degli immobili pignorati, al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/01/2023, si rappresenta che (Cfr. All. "A" - *Verbali di accesso*, All. n.1.4 – *Doc. fotografica sub 1*, All. n.2.4 – *Doc. fotografica sub 2*, All. n.1.3 – *Doc. fotografica sub 4*):

- con riferimento al LOTTO N.1: il sub 1 destinato a negozio, risultava **libero** (occupato solo da pochi beni del debitore) mentre, il sub 2, destinato ad abitazione economica, risultava **occupato** dal debitore e dalla propria famiglia;
- con riferimento al LOTTO N.2: il sub 4 risultava libero (e non abitabile), in quanto oggetto di lavorazioni non portate a termine.

QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto pignorato**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che per tutti i beni oggetto di esecuzione:

- a) dagli elenchi delle formalità, estratte dalla scrivente dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di **Napoli 2**, risultano pendenti (Cfr. All. n.1.1 - *Ispezioni ipotecarie sub 1*, All. n.2.1 - *Ispezioni ipotecarie sub 2*, All. n.3.1 - *Ispezioni ipotecarie sub 4*):
 - la trascrizione del **11/04/2022** nn. 17309/13263, relativa al presente **pignoramento**;
 - l'iscrizione dell'**ipoteca volontaria** del **07/11/2006** ai nn. 81214/31359, per **€ 270.000,00**, derivante da concessione a garanzia di **mutuo**, per scrittura privata autenticata nelle firme per atto del Notaio Raffaele Orsi del 31/10/2006 rep. n. 84188/46645, favore di 



con sede in Bergamo e contro il debitore, Sig. [REDACTED], nato a Casandrino il [REDACTED] - durata **30 anni**;

Inoltre, è d'uopo evidenziare che la certificazione notarile menziona la trascrizione dell'ulteriore **pignoramento immobiliare n. 36002 del 13/10/2008** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, di cui alla procedura iscritta presso il Tribunale di Napoli, al R.G. n.1271/2008, G.E. Dott. Correale che, tuttavia, **risulta estinta in data 10/03/2016**, come da informazioni acquisite dalla cancelleria competente;

- b) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale, il debitore risulta regolarmente coniugato (Cfr. All. "B" – *Certificati debitore*);
- c) non sussistono vincoli secondo il P.R.G. di Casandrino, a meno del rischio idraulico (Cfr. All. "E" - *Grafici di Inquadramento*);
- d) non sussiste un'Amministrazione condominiale né un Regolamento di Condominio;
- e) non sussistono **servitù** sui beni pignorati; si ribadisce che i due lotti pur avendo il cortile comune, risultano strutturalmente indipendenti e aventi accessi autonomi;
- f) non risultano provvedimenti di sequestro penale (Cfr. All. n.1.1, n.2.1, n.3.1 - *Ispezioni ipotecarie*);
- g) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente:
 - non sussistono oneri condominiali ordinari e/o straordinari insoluti;
 - non sussistono i costi per la regolarizzazione urbanistica del bene **sub 1** ma sussistono costi per la regolarizzazione catastale, pari a **€ 550,00**;
 - sussistono i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene **sub 2**, per circa **€ 1.616,00 + € 550,00**;
 - sussistono i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene **sub 4**, per circa **€ 45.000,00**;
- h) in riferimento ad eventuali **vincoli ed oneri**, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:
 - i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al presente pignoramento pari a **€ 294,00** per ciascun bene;
 - i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa all'ipoteca volontaria, pari a **€ 35,00** per ciascun bene;

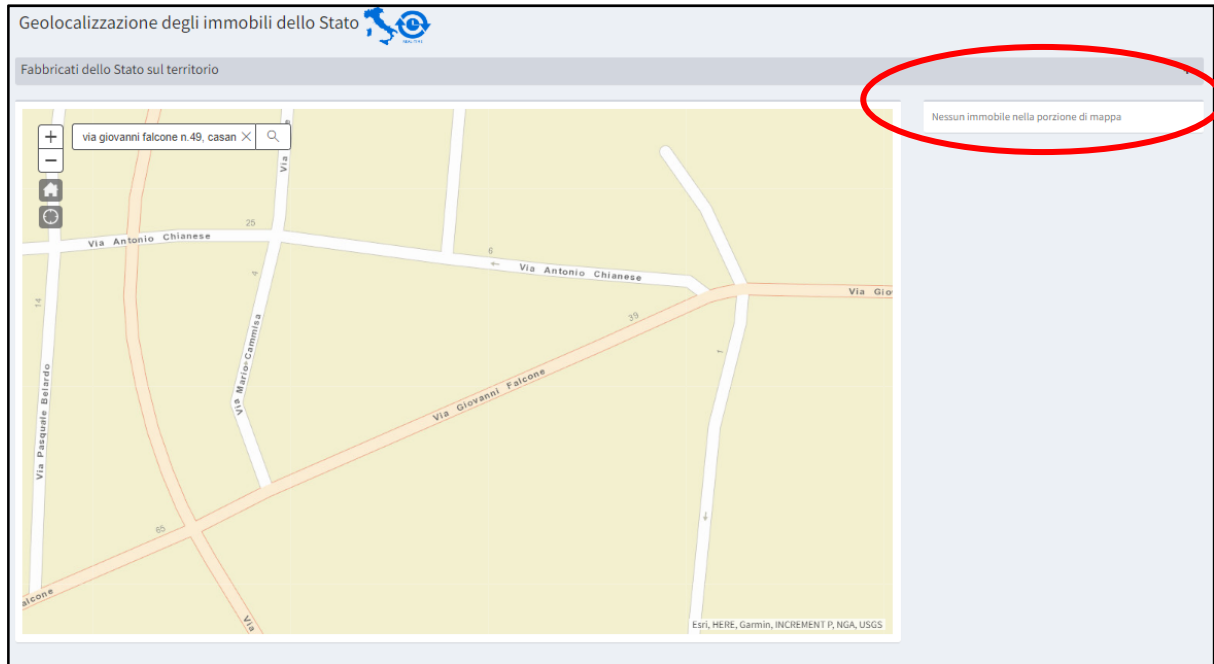
Si precisa il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni non sono mai detratte dal valore di mercato di un bene (Cfr. quesito n. 12).

QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalle indagini effettuate dalla scrivente sulla piattaforma web "Open Demanio", che, come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 inerente il "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle



pubbliche amministrazioni”, mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, è stato possibile accertare che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

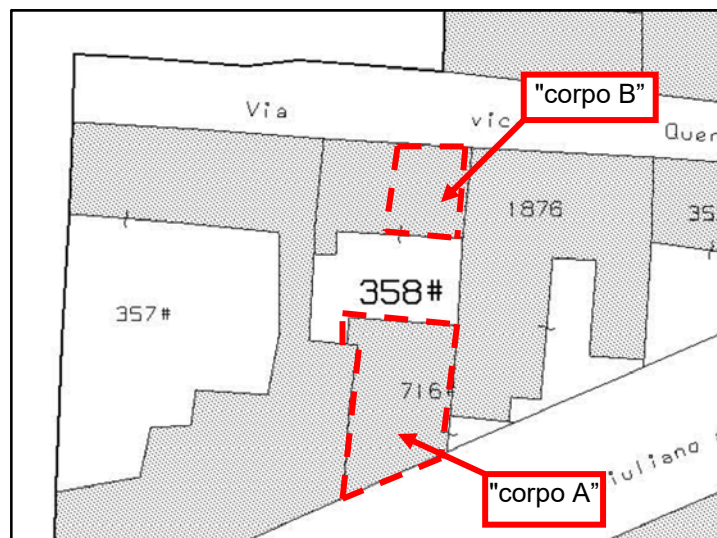


Cartografia Open Demanio

I due corpi di fabbrica, "corpo A" e "corpo B" nei quali i beni sono ubicati, insistono (Cfr. All. "C" - *Dati catastali*):

- il "corpo A" sulla porzione di terreno identificata al N.C.T. del Comune di Casandrino al fg. **5** dalla part **716**, che risulta essere un "ente urbano", nella sua attuale consistenza di 90 mq, dal **02/01/1972**, data dell'impianto meccanografico;
- il "corpo B" (LOTTO N.2) su parte della porzione di terreno identificata al N.C.T. del Comune di Casandrino al fg. **5** part. **358**, che risulta essere un "ente urbano", nella sua attuale consistenza di 125 mq, dal **16/05/1996** per variazione d'ufficio

Come si evince da un estratto di mappa terreni che di seguito d si riporta:



Mappa SOGEI

QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il lotto pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico (Cfr. All. n. 1.2, n.2.2, n.3.2-Visure catastali).

Il diritto sui beni risulta di proprietà, per la quota 1/1, del debitore Sig. [REDACTED], nato a Casandrino il [REDACTED], per atto di **compravendita** del **31/10/2006** del Notaio **Raffaele Orsi**, rep. n. **84187**, racc. n.46644, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, il 07/11/2006 ai nn. 81213/39790 (Cfr. All. "D.1" - Atto in favore dell'esecutato).

QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per i ben pignorati LOTTO N.1, LOTTO N.2, non sussiste un'Amministrazione condominiale e non esistono spese fisse di manutenzione delle parti comuni. Dunque, non sussistono morosità.

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi ai cespiti pignorati:

- per tutti i beni, LOTTO N.1, LOTTO N.2, sussiste il presente **pignoramento**,
- per il sub 4, LOTTO N.2, è in corso **presso il Consiglio di Stato appello** alla sentenza del T.A.R. Campania, Sez. II, n. **1225/2022**, emessa a seguito del ricorso promosso dal debitore verso il Comune di Casandrino che, in data 20/01/2011 con Ordinanza n. 2, aveva ingiunto la demolizione delle opere seguite per il sub 4 (Cfr. All. n.3.7 - Doc. Uff. Tecnico sub 4).

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima é quello di determinare il prezzo di mercato, al quale i lotti potranno essere venduti, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso (residenziale e commerciale), la categoria catastale (C/1 "negoziò" per il sub 1, A/3 - "abitazione economica" per il sub 2, A/4 - "abitazione popolare" per il sub 4) e le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi.

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti



banche dati (Cfr. All. n.1.6, n.2.6, n. 3.6 - Banca dati quotazioni immobiliari) ed in particolare, per le abitazioni:

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2022 (ultimo aggiornamento);
- il portale www.quotazionimetroquadro.it, anno 2023
mentre, per il negozio, oltre al suddetto OMI anche:
- il portale www.borsinoimmobiliare.it., marzo 2023.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili, comparse recentemente nei quotidiani di Casandrino, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Casandrino, oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio, nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. n.1.6, n.2.6, n. 3.6 - Banca dati quotazioni immobiliari) ed in particolare, per le abitazioni:

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2022 (ultimo aggiornamento);
- il portale www.quotazionimetroquadro.it, anno 2023
mentre, per il negozio, oltre al suddetto OMI anche il:
- il portale www.borsinoimmobiliare.it., marzo 2023.

Si procede, pertanto, all'applicazione dei due criteri di stima **per ciascun bene pignorato**, stante la particolare situazione edilizio-urbanistica accertata (cfr quesito 6), e suddividendo gli stessi nei seguenti lotti, come meglio descritto nei precedenti paragrafi:

- LOTTO N.1: sub 1 e sub 2
- LOTTO N.2: sub 4

LOTTO N.1

BENE N. 1: sub 1 - negozio

Stima analitica. Trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria "C/1" - "negozi e botteghe", la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il lotto oggetto di esecuzione, definita "B1 - Centrale/CENTRO: VIA CAMPOFREDA, VIA PIAVE, VIA PRAUS, CORSO CARLO ALBERTO, VIA ALDO MORO" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio e quella del portale www.borsinoimmobiliare.it, per la zona in questione, definita "Centrale", riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.1.6 - Banca dati quotazioni immobiliari sub 1); pertanto, il **canone** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **50,50 mq**, può:

- per l'O.M.I - I semestre 2022, essere compreso tra € 180,00 – € 370,00 mensili, ed in particolare, per un immobile "libero", in uno stato di conservazione "normale", può aggirarsi intorno a € 275,00 mensili;
- secondo il portale www.borsinoimmobiliare.it., marzo 2023, per un immobile "libero" ed in uno stato di conservazione "normale", aggirarsi intorno ai € 186,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 230,00 mensili



per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 2.760,00

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 1.932,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 3,5%, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 1.932,00 / 0,035 = € 55.200,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "C/1" - "**Negozi e botteghe**", per la quale la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il lotto oggetto di esecuzione, definita "**B1 - Centrale/CENTRO: VIA CAMPOFREDA, VIA PIAVE, VIA PRAUS, CORSO CARLO ALBERTO, VIA ALDO MORO**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, e la banca dati del portale www.borsinoimmobiliare.it, per la zona in questione, definita "**Centrale**", riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.1.6 - Banca dati quotazioni immobiliari sub 1); il **valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a circa **50,50 mq** può:

- per l'O.M.I - I semestre 2022, essere compreso tra 720,00 €/mq –1.450,00 €/mq ed, in particolare, per un immobile "libero", in uno stato di conservazione "normale", può aggirarsi intorno a 1.085,00 €/mq;
- secondo il portale www.borsinoimmobiliare.it, marzo 2022, invece, per un immobile "libero" ed in uno stato di conservazione "normale", aggirarsi intorno ai 1.031,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di **1.000,00 €/mq**, per un immobile in condizioni "normali" e libero.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

$$V_{m2} = 1.000,00 €/mq \times 50,50 \text{ mq} = € 50.500,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al lotto in esame ma in condizioni "normali" e "libero", si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico),

$$V_{m \text{ norm}} = (€ 55.200,00 + € 50.500,00) / 2 =$$

$$€ 52.850,00$$

(valore di mercato di un immobile in condizioni "normali" e "libero")



Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata, ancorché non si siano riscontrati, nelle immediate vicinanze, numerosi annunci di fitto e vendita di locali aventi categoria "C1". Inoltre, quelli consultati, anche più distanti ma comunque ricadenti nello stessa zona, riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, presentano caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il bene pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione ed accessibilità, immobili con diversi servizi forniti o immobili con categoria catastale non indicata negli annunci in questione). Considerando, tuttavia, opportuni decrementi o incrementi rispetto alle caratteristiche che presenta l'immobile staggito, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura (0%);
 - b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (**11/04/2022**) (0%);
 - c) l'adeguamento per stato di occupazione (immobile libero) (0%);
 - d) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "**normale**" (0%);
 - e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere "**normale**" (0%);
 - f) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
 - g) l'assenza di spese condominiali insolute (€ 0);
 - h) l'assenza di posto auto e/o moto (vedi voce "i");
 - i) mancato rinvenimento di documentazione tecnica per frazionamento 2006 e DIA del 2007 (- **5%**);
 - j) l'assenza di costi per la regolarizzazione urbanistica del bene (€ 0);
 - k) i costi per la regolarizzazione catastale del bene (**€ 500,00**);
- si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

$V_{m\ sub\ 1} = 50.000,00$

valore di mercato del sub 1

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- a) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
 - la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
 - le **modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;



- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata (anche in considerazione del mancato rinvenimento del dispositivo autorizzativo del 1965);
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** , arrotondato, pari a:

$$V_{\text{asta sub 1}} = \text{€ } 47.500,00$$

valore d'asta del sub 1

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

SUB 1 - NEGOZIO		
VIA GIOVANNI FALCONE N. 47 - PIANO TERRA - CASANDRINO (NA)		
	superficie commerciale bene	50,50 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione " normale " e libero	ca € 60.000,00
	valore a €/mq	ca 1.050,00 €/mq
a)	assenza di contratti di locazione	0 %
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0 %
c)	adeguamento per stato di occupazione	0 %
d)	adeguamento per stato di manutenzione immobili " normale "	0 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione del fabbricato " normale "	0 %
f)	assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	€ 0
g)	assenza di spese condominiali insolute	€ 0
h)	assenza di posto auto e/o moto	- 5 %
i)	mancato rinvenimento di documentazione tecnica per frazionamento 2006 e DIA del 2007	
j)	assenza di costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica	€ 0
k)	costi per regolarizzazione catastale	€ 500,00
	valore di mercato del bene pignorato a netto delle decurtazioni	€ 50.000,00
	valore a €/mq	ca 985,00 €/mq
l)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di	- 5%



	qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	
m)	prezzo base asta del sub 1	€ 47.500,00
n)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento sub 1 € 294,00 Ipoteca volontaria sub 1 € 35,00	€ 329,00
o)	attestazione di prestazione energetica	€ 250,00

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

BENE n.2: sub 2 - abitazione economica

Stima analitica. Trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria **"A/3"** - **"abitazione economica"**, la banca dati dell'*OMI*, per la particolare zona in cui si trova il lotto oggetto di esecuzione, definita **"B1 - Centrale/CENTRO: VIA CAMPOFREDA, VIA PIAVE, VIA PRAUS, CORSO CARLO ALBERTO, VIA ALDO MORO"** dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, riporta specifici indicatori mentre, la banca dati del portale *www.quotazionimetroquadro.it*, per la zona in questione, definita **"Centrale"**, riporta valori per immobili in condizioni ordinarie di mercato, da ponderare, quindi, mediante apposito coefficiente correttivo, in riferimento alla specifica categoria (Cfr. All. n.2.6 - Banca dati quotazioni immobiliari sub 2). Pertanto, il **canone** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **85,00 mq**, "libero" ed in uno stato di conservazione "normale", può:

- per l'*O.M.I* - I semestre 2022, essere compreso tra a € 150,00 e € 230,00 mensili, ed in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira intorno a € 185,00 mensili;
- secondo il portale *www.quotazionimetroquadro.it*, anno 2022, aggirarsi intorno a € 300,00 ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, può aggirarsi intorno a € 290,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore locativo di € 240,00 mensili, per un immobile in condizioni "normali" e "libero", di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 2.880,00

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 2.016,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, per i centri di grande dimensione,



tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2,8 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 2.016,00 / 0,028 = € 72.000,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/3" - "**abitazione economica**", la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "**B1 - Centrale/CENTRO: VIA CAMPOFREDA, VIA PIAVE, VIA PRAUS, CORSO CARLO ALBERTO, VIA ALDO MORO**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, riporta specifici indicatori mentre, la banca dati del portale www.quotazionimetroquadro.it, per la zona in questione, definita "**Centrale**", riporta valori per immobili in condizioni ordinarie di mercato, da ponderare, quindi, mediante apposito coefficiente correttivo, in riferimento alla specifica categoria (Cfr. All. n.2.6 - Banca dati quotazioni immobiliari sub 2), Pertanto il **valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a circa **85,00 mq**:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2022, può essere compreso tra 570,00 €/mq – 880,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi intorno a 700,00 €/mq;
- secondo il portale www.quotazionimetroquadro.it, anno 2022, può aggirarsi intorno a 1.100,00 €/mq., ed in particolare, per il livello ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero" può risultare circa 1.065,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di **880,00 €/mq**, per un immobile in condizioni "normali" e libero.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

$$V_{m2} = 880,00 €/mq \times 85,00 \text{ mq} = € 74.800,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al lotto in esame ma in condizioni "normali" e "libero", si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico),

$$V_{m \text{ norm}} = (€ 72.000,00 + € 74.800,00) / 2$$

ovvero pari al valore arrotondato di:

$$€ 73.400,00$$

(valore di mercato di un immobile in condizioni "normali" e "libero")



Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata, ancorché è d'uopo precisare che non si siano riscontrati, nelle immediate vicinanze, numerosi annunci di fitto e vendita di immobili simili al cespite in questione; difatti quelli consultati, riguardano immobili che, seppur apparentemente analoghi, presentano caratteristiche differenti, per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il bene pignorato; immobili di più recente costruzione; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione ed accessibilità, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiana, ecc.- e/o immobili con diversa categoria catastale o per di più non indicata negli annunci in questione (si ribadisce che l'immobile sub 2 è un'abitazione economica). Considerando, tuttavia, che tali annunci mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono poi ridotti in fase di vendita anche di un 15-20% ed apportando, dunque, agli stessi gli opportuni decrementi, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura (0%);
- b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (11/04/2022) (0%);
- c) l'adeguamento per stato di occupazione (immobile dal debitore e dalla famiglia) (0%);
- d) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "**normale**" (0%);
- e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere "**normale**" (0%);
- f) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- g) l'assenza di spese condominiali insolute (€ 0);
- h) l'assenza di posto auto e/o moto (vedi voce "i");
- i) mancato rinvenimento di documentazione tecnica per frazionamento 2006 e DIA del 2007 (**-5%**)
- j) i costi per la regolarizzazione urbanistica del bene (€ **1.616,00**);
- k) i costi per la regolarizzazione catastale del bene (€ **500,00**);

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

$V_{m \text{ sub } 2} = 67.600,00$
--

valore di mercato del sub 2

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- l) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
 - la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);



- le **modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata, anche in considerazione dell'esito della istanza di sanatoria non ancora avvenuto e delle oblazioni da eventualmente corrispondere per la stessa, non calcolabili allo stato attuale;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** , arrotondato, pari a:

V_{asta sub 2} = € 64.000,00

valore d'asta del sub 2

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

SUB 2 - ABITAZIONE ECONOMICA		
VIA GIOVANNI FALCONE N.49 - PIANO 1° - CASANDRINO (NA)		
	superficie commerciale bene	85.00 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione " normale " e libero	ca € 73.400,00
	valore a €/mq	ca 860,00 €/mq
a)	assenza di contratti di locazione	0 %
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0 %
c)	adeguamento per stato di occupazione	0 %
d)	adeguamento per stato di manutenzione immobili " normale "	0 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione del fabbricato " normale "	0 %
f)	assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	€ 0
g)	assenza di spese condominiali insolute	€ 0
h)	assenza di ascensore e posto auto e/o moto	- 5 %
i)	mancato rinvenimento di documentazione tecnica per frazionamento 2006 e DIA del 2007	
j)	costi per regolarizzazione urbanistica	€ 1.616,00
k)	costi per regolarizzazione catastale	€ 500,00
	valore di mercato del bene pignorato a netto delle decurtazioni	€ 67.600,00
	valore a €/mq	ca 800,00 €/mq
l)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in	- 5%



	sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	
m)	prezzo base asta del sub 2	€ 64.000,00
n)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento sub 4 € 294,00 Ipoteca volontaria sub 2 € 35,00	€ 329,00
o)	attestazione di prestazione energetica	€ 250,00

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

Dunque, alla luce di quanto sopra calcolato, il valore d'asta del **LOTTO N.1**, sarà dato dalla somma dei valori dei due beni, risultando pari a :

$$V_{\text{asta lotto 1}} = \text{€ } 47.500,00 + \text{€ } 64.000,00 = \text{€ } 111.500,00$$

valore d'asta del LOTTO N.1

LOTTO N.2

BENE N. 3 - negozio sub 4

Preliminarmente è d'uopo ribadire che, alla luce dell'Ordinanza di Demolizione emessa dal Comune di Casandrino e della successiva Sentenza del TAR Campania, che annulla il ricorso promosso dal debitore avverso tale ordinanza, la superficie commerciale del bene presa in considerazione per la stima richiesta è quella del manufatto originario, pari a circa 80,50 mq. Al valore di mercato stimato, difatti, si è provveduto a decurtare i costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi (eliminazione solai realizzati, eliminazione di balconi e bucatore, ripristino quota di calpestio originaria, ecc.), di cui meglio al computo redatto dalla scrivente ([Cfr. All. n.3.8 - Computo metrico](#)).

Si procede, pertanto, nella stima richiesta.

Stima analitica. Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "**A/4**" ovvero "**abitazione popolare**", per la quale le banche dati utilizzate come riferimento per la stima, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "**B1 - Centrale/CENTRO: VIA CAMPOFREDA, VIA PIAVE, VIA PRAUS, CORSO CARLO ALBERTO, VIA ALDO MORO**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio di Napoli) non riportano specifici indicatori, si è fatto riferimento:



- all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), considerando immobili di categoria A/3 - "abitazioni di tipo economico", i cui valori sono stati ragguagliati alla categoria A/4 - "abitazioni di tipo popolare", applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,05% (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore);
- al portale www.quotazionimetroquadro.it, nel quale sono menzionati unicamente i valori di immobili in condizioni "ordinarie" di mercato (e non di tipo "economico"), che sono stati, pertanto, ragguagliati applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,26 % (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore).

Pertanto, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, e per la categoria in questione, il **canone mensile** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di **80,50 mq** (Cfr. [quesito n.2](#)), "libero" ed in uno stato di conservazione "normale" può:

- per l'O.M.I - I semestre 2022, essere compreso tra € 140,00 – € 210,00 mensili, ed in particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, può aggirarsi intorno a € 160,00 mensili;
- secondo il [portale www.quotazionimetroquadro.it](http://www.quotazionimetroquadro.it) – anno 2022, aggirarsi intorno ai € 225,00 mensili ed, in particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira intorno a € 210,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 185,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 2.220,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 1.554,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2,8%, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 1.554,00 / 0,028 = € 55.500,00$$

Stima sintetica. Anche per tale metodo estimativo, non avendo banche dati relative ad immobili di categoria A/4 "abitazioni di tipo popolare", si è fatto riferimento, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, zona definita **"B1 - Centrale/CENTRO: VIA CAMPOFREDA, VIA PIAVE, VIA PRAUS, CORSO CARLO ALBERTO, VIA ALDO MORO"** - dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio:

- all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), considerando immobili di categoria A/3 - "abitazioni di tipo economico", i cui valori sono stati ragguagliati alla categoria A/4 - "abitazioni di tipo popolare", applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,05% (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore);



- al portale *www.quotazionimetroquadro.it*, nel quale sono menzionati unicamente i valori di immobili in condizioni "ordinarie" di mercato (e non di tipo "economico"), che sono stati, pertanto, ragguagliati applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,26 % (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore).

Pertanto, per la categoria in questione, **il valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a **80,50 mq** (Cfr. [quesito n.2](#)), "libero" ed in condizioni "normali" può:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2022, essere compreso tra 540,00 - 840,00 €/mq; in particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile si aggira intorno a 645,00 €/mq;
- secondo il portale *www.quotazionimetroquadro.it*, 2022, aggirarsi intorno a 870,00 €/mq ed, in particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, si aggira intorno a 820,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di 730,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e libero.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

$$V_{m2} = 730,00 \text{ €/mq} \times 80,50 \text{ mq} = \text{€ } 58.765,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene in esame ma in condizioni normali e libero, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{m \text{ norm}} = (\text{€ } 55.500,00 + 58.765,00) / 2 = \text{€ } 57.132,50$$

(valore di un immobile in condizioni "normali" e libero)

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata; tuttavia, è da considerare che detti annunci mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% e che gli stessi riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il bene pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili che non necessitano di regolarizzazioni edilizie e catastali; immobili con diversa esposizione e panorama, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, portineria, ecc.- o immobili, con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione (si ribadisce che l'immobile staggito è un'abitazione popolare). Tuttavia, apportando agli stessi gli opportuni decrementi, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.



Considerando, dunque, gli opportuni deprezzamenti per l'immobile in esame, in particolare, per:

- a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura (0%);
- b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (11/04/2022) (0%);
- c) adeguamento per stato di **occupazione** (immobile grezzo) (0%);
- d) lo stato di conservazione dell'immobile che dovrà essere ripristinato (0%);
- e) la presenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (verranno detratti i costi per il ripristino) (0%);
- f) l'assenza di spese condominiali insolute (0%);
- g) l'assenza di posto auto e/o moto (vedi voce "i");
- h) mancato rinvenimento di documentazione tecnica per frazionamento 2006 e DIA del 2007 e realizzazione del primo livello ante '78 (-5%)
- i) gli oneri per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie per il bene in questione (€ 49.305,67 iva incl.);
- j) gli oneri per regolarizzazioni catastali per il bene in questione (€ 0);
- k) il rischio che l'immobile a seguito delle demolizioni subirà **gravi danneggiamenti (- 50%)**

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

$$V_{m \text{ sub } 4} = € 2.500,00$$

valore di mercato del sub 4

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- l) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
 - la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
 - le **modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
 - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 10%** ovvero pari a:

$$V_{\text{asta sub } 4} = € 2.200,00$$

valore d'asta del sub 4



come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

SUB 4 - ABITAZIONE POPOLARE		
VIA GIOVANNI FALCONE N.49 – PIANI T-1° – CASANDRINO (NA)		
	superficie commerciale abitazione	80.50 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione "normale" e libero	ca € 57.000,00
	valore a €/mq	ca 710,00 €/mq
a)	assenza di contratto di locazione	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
c)	adeguamento per stato di occupazione	0%
d)	adeguamento per stato di manutenzione <u>immobile</u> da ripristinare	0 %
e)	mancanza vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0%
f)	spese condominiali insolute	0%
g)	assenza di ascensore e posto auto e/o moto	- 5 %
h)	mancato rinvenimento di documentazione tecnica per frazionamento 2006 e DIA del 2007 e realizzazione 1° livello ante '78	
i)	oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica ripristino stato dei luoghi	€ 49.305,67
j)	oneri per la regolarizzazione catastale aggiornamento planimetria	€ 0
k)	il rischio che l'immobile a seguito delle demolizioni subirà gravi danneggiamenti	- 50 %
	valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni	€ 2.500,00
	valore a €/mq	ca 60, 00 €/mq
l)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	- 10 %
m)	prezzo base asta dell'immobile pignorato	€ 2.200,00
n)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento € 294,00 Ipoteca volontaria sub 4 (mutuo) € 35,00	€ 329,00
o)	Attestazione di prestazione energetica	€ 300,00

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.



QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I lotti oggetto della presente procedura espropriativa (LOTTO N.1-sub 1 e sub 2 e LOTTO n.2-sub 4) risultano pignorati per la quota di proprietà pari a 1/1. Considerata la superficie ed il particolare sviluppo planimetrico degli stessi, se ne propone la vendita come due lotti.

A titolo esemplificativo si riporta un riepilogo dei valori di mercato e dei valori proposti a base d'asta

IMMOBILE	SUB	SUP COMM	stato	VALORE DI MERCATO	VALORE D'ASTA
LOTTO N.1	sub 1	50,50 mq	normale	117.600,00	€ 111.500,00
	sub 2	85,00 mq	normale		
LOTTO N.2	sub 4	80,50 mq	grezzo/da ripristinare	€ 2.500,00	€ 2.200,00

QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Casandrino (Cfr. All. "B" – *Certificati debitore*):

- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** del debitore, accertando che il Sig. XXXXXXXXXX ha contratto matrimonio con la Sig.ra XXXXXXXXXX (**non eseguita**) il **27/04/2010** (data successiva all'acquisto del bene pignorato da parte del debitore, avvenuta in data 13/05/2006), scegliendo il regime patrimoniale della **separazione** dei beni;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica del debitore, accertando che lo stesso alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **11/04/2002**, **risiedeva** all'indirizzo al quale sono ubicati i lotti pignorati (originariamente unico compendio) ed, in particolare, all'indirizzo del lotto n.1 (Via Giovanni Falcone n.49, Casandrino, Na).

ALLEGATI GENERALI:

Allegato A **Verbali di accesso del 09/01/2023 e 20/01/2023**

Allegato B **Certificati debitore Uff. Servizi Demografici Comune di Casandrino**

- Estratto di matrimonio del debitore
- Certificato di residenza storica del debitore
- Certificato di stato di famiglia del debitore

Allegato C **Dati catastali particelle di terreno dei lotti**

- Visura storica della particella di terreno part. 358 fg 5



- Visura storica della particella di terreno part. 716 fg 5
- Estratto di mappa catastale della part 358 e part 716 fg 5
- Elenco immobili part 358 fg 5
- Elenco immobili part 359 fg 5
- Mappa fabbricati anni '60

Allegato D

Atti di trasferimento comuni a tutti i lotti

- Atto di **compravendita** del **31/10/2006** del Notaio **Raffaele Orsi**, rep. n.**84187**, racc. n.46644, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, il 07/11/2006 ai nn. 81213/39790 ([All. "D.1" – Atto in favore dell'esecutato](#));
- Atto di **donazione a stralcio** del **12/02/1980** del Notaio **Vincenzo Golia**, rep. n.**42887**, racc. n.4440, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, il 08/03/1980 al n. 5602 ([All. "D.2" – Atto ultraventennale](#)).

Allegato E

Grafici di inquadramento

- Vista satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
- Stralcio Tav. Zonizzazione P.R.G. e N.T.A.
- Stralcio Tav. Rischio idraulico
- Stralcio P.Z.A.
- Stralcio tav. della Zonizzazione dell'Agencia delle Entrate

ALLEGATI LOTTO N.1

BENE N.1 – sub 1

Allegato n.1.1

Documentazione ipocatastale sub 1

- Elenco formalità attuale sub 1 part 359
- Elenco formalità ex sub 2 part 358
- Elenco formalità ex sub 3 part 358

Allegato n.1.2

Dati catastali sub 1

- Visura storica immobile pignorato sub 1 part. 359, fg 5;
- Planimetria catastale sub 1 part 359
- Planimetrie precedenti ex sub 2 part 358/359 ed ex sub 3 part 358
- Visura storia immobile ex sub 2 part 358/359
- Visura storia immobile ex sub 3 part 358

Allegato n.1.3

Rilievo planimetrico sub 1 e planimetria difformità

Allegato n.1.4

Documentazione fotografica e planimetrie con indicazione dei coni ottici sub 1

Allegato n.1.5

Comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania



- Comunicazione PG/2022/0564120 del 15/11/2022

Allegato n.1.6

Banca dati quotazioni immobiliari sub 1

- *OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*, I sem. 2022 (ultimo aggiornamento)
- Portale *www.borsinoimmobiliare.it*, marzo 2022
- annunci di vendita immobili simili

Allegato n.2.7

Documentazione Uff. Tecnico di Casandrino

- Concessione Edilizia n.44/83 e grafici
- SCIA prot. n. 9087 del 17/06/2019

BENE N.2 – sub 2

Allegato n.2.1

Documentazione ipocatastale sub 2

- Elenco formalità attuale sub 2 part 359
- Elenco formalità ex sub 2 part 358
- Elenco formalità ex sub 3 part 358

Allegato n.2.2

Dati catastali sub 2

- Visura storica immobile pignorato sub 2 part. 359, fg 5;
- Planimetria catastale sub 2 part 359
- Planimetrie precedenti ex sub 2 part 358/359 ed ex sub 3 part 358
- Visura storia immobile ex sub 2 part 358/359
- Visura storia immobile ex sub 3 part 358

Allegato n.2.3

Rilievo planimetrico sub 2 e planimetria difformità

Allegato n.2.4

Documentazione fotografica e planimetrie con indicazione dei coni ottici sub 2

Allegato n.2.5

Comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania

- Comunicazione PG/2022/0564120 del 15/11/2022

Allegato n.2.6

Banca dati quotazioni immobiliari sub 2

- *OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*, I sem. 2022 (ultimo aggiornamento)
- Portale *www.quotazionimetroquadro.it*, anno 2022
- Annunci di vendita immobili simili

Allegato n.2.7

Documentazione Uff. Tecnico di Casandrino

- Concessione Edilizia n.44/83 e grafici
- SCIA prot. n. 9087 del 17/06/2019



ALLEGATI LOTTO N.2

BENE N.3 – sub 4

- Allegato n.3.1 Documentazione ipocatastale sub 4**
- Elenco formalità attuale sub 4 part 359
 - Elenco formalità ex sub 2 part 358
 - Elenco formalità ex sub 3 part 358
- Allegato n.3.2 Dati catastali sub 4**
- Visura storica immobile pignorato sub 2 part. 358, fg 4
 - Planimetria catastale sub 4 part 358
 - Planimetria catastale ex sub 2 part 358/359 del 29/12/1939
 - Planimetria catastale ex sub 3 part 358 del 29/05/1978
 - Visura catastale storica ex sub 2 part 358/359
 - Visura catastale storica ex sub 3 part 358
- Allegato n.3.3 Rilievo planimetrico sub 4 e planimetria difformità**
- Allegato n.3.4 Documentazione fotografica e planimetrie con indicazione dei coni ottici sub 4**
- Allegato n.3.5 Comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania**
- Comunicazione PG/2022/0564120 del 15/11/2022
- Allegato n.3.6 Banca dati quotazioni immobiliari sub 4**
- *OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*, I sem. 2022 (ultimo aggiornamento)
 - Portale *www.quotazionimetroquadro.it*, anno 2022
 - Annunci di vendita immobili simili
- Allegato n.3.7 Documentazione Uff. Tecnico di Casandrino**
- D.I.A. prot. n.3416 del 20/03/2008 e relativa relazione tecnica, grafici, doc. fotografica
 - Verbale di contestazione di irregolarità urbanistica polizia locale del 23/08/2010
 - Accertamento edilizio – relazione ufficio tecnico del 24/08/2010
 - Ordinanza di demolizione n.2 del 20/01/2011
 - Ordinanza collegiale RG 2182/2011
 - Trasmissione dia al TAR del 21/01/2022
 - Sentenza TAR n.1225/2022
 - Relata di notifica al Comune di Casandrino e ricorso in appello al Consiglio di Stato in S.G. da parte del debitore del 23/09/2022
- Allegato n.3.8 Computo metrico ripristino stato dei luoghi**



Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di 69 pagine (1 facciata) oltre n.79 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Aversa, 19/03/2022

L'Esperto Stimatore
Arch. Federica Ruocco

