

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

procedura di espropriazione immobiliare

n. R.G.E. 612/2019 promossa da

[REDACTED]



CESPITI

Quota di 1/1 di:

- 1) Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 7 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 101 cat C/1**
- 2) Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 11 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 102 cat A/5**
- 3) Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 103 cat A/5**
- 4) Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 105 cat A/5**



[REDACTED]

STUDIO DI ARCHITETTURA

[REDACTED]



INDICE

- 1. Premessa
- 2. Elenco Allegati
- 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

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

- 4. Allegati



1. PREMESSA

In data 21 febbraio 2021 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Fabrizia Fiore conferiva mandato a me sottoscritta Arch Angela Passaro, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n. 7814, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 612/2019 in epigrafe. Formulati al CTU I quesiti, il G.E. rinviava le parti all'udienza del 08.06.2021 e successiva 30.11.2021 per richiesta di proroga ottenuta per deposito consulenza.

2 . ELENCO ALLEGATI

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

Controllo preliminare

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

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

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

Non risulta tra i documenti presenti nel fascicolo il certificato di matrimonio e di residenza degli esecutati, la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisirli allegandoli alla consulenza.

Quesito 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Piena proprietà degli immobili siti in Sant'Antimo NA, e precisamente:

- 1) Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 7 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.la 433, sub 101 cat C/1**
- 2) Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 11 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.la 433, sub 102 cat A/5**
- 3) Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.la 433, sub 103 cat A/5**
- 4) Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.la 433, sub 105 cat A/5**

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, dei **sub 101, sub 102, sub 103 e sub 105** corrisponde a quello in titolarità degli esecutati [REDACTED]

- Atto di Compravendita per Notaio Pelosi Domenico del 30.03.1988 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 21.04.1988 ai nn. 12232/9119, con il quale al [REDACTED] viene ceduto da [REDACTED] nata a Napoli il 08.09.1938 il solo diritto di nuda proprietà salvo l'usufrutto dell'intero
- Arch. Angela Passaro7

fabbricato spettante a [REDACTED] fu Domenico nata a Sant'Antimo il 24.11.1893, diritto successivamente consolidato alla nuda proprietà a seguito del suo decesso avvenuto a Giugliano in Campania il 11.07.1989. L'intero fabbricato viene indicato nell'Atto formato dalle seguenti unità immobiliari catastalmente identificate: **Partita 692 Foglio 7 P.IIIa 433 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9**

- Alle suindicate [REDACTED] quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- A) Atto di Compravendita per Notaio Domenico Pelosi del 21.04.1971 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 3 il 29.04.1971 ai nn. 21207/16087 con il quale [REDACTED] acquista la quota di 1/1 di nuda proprietà da [REDACTED] nato a Sant'Antimo il 19.12.1936;
- B) Atto di Divisione, vendita e rinuncia, per Notaio Domenico Pelosi del 01.05.1968 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 3 il 29.05.1968 ai nn. 26396/18785 successivamente rettificato con Atto per Notaio Domenico Pelosi del 08.09.1969 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 3 il 16.09.1969 ai nn. 41244/30368;

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

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

I beni pignorati: "foglio 7, p.IIIa 433, sub 101-102-103-105" derivano dalla soppressione dei seguenti immobili: **Foglio 7 P.IIIa 433 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9**

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

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

- La mappa satellitare riporta l'effettivo fabbricato nello stato dei luoghi visionato. Tale fabbricato riportato sulla mappa catastale non corrisponde con la **p.IIIa 431** ai terreni (correlata in visura catastale alla 433 pignorata) ma corrisponde alla **p.IIIa 621** ai terreni.

Arch. Angela Passaro8

- La mappa catastale riporta come p.lla 433 (**mappale terreni p.lla 431 correlata**) un fabbricato non equivalente a quello riportato nella mappa satellitare, infatti la particella giusta che identifica catastalmente in mappa catasto terreni il fabbricato in cui sono sitre le unità immobiliari pignorate è la **particella 621**. Tuttavia le unità immobiliari pignorate con il numero di p.lla 433 sono effettivamente identificate in planimertria catastale e corrispondono a quanto pignorato e verificato sui luoghi. Quanto rilevato dipende solo da un errore dell'ufficio Catasto.

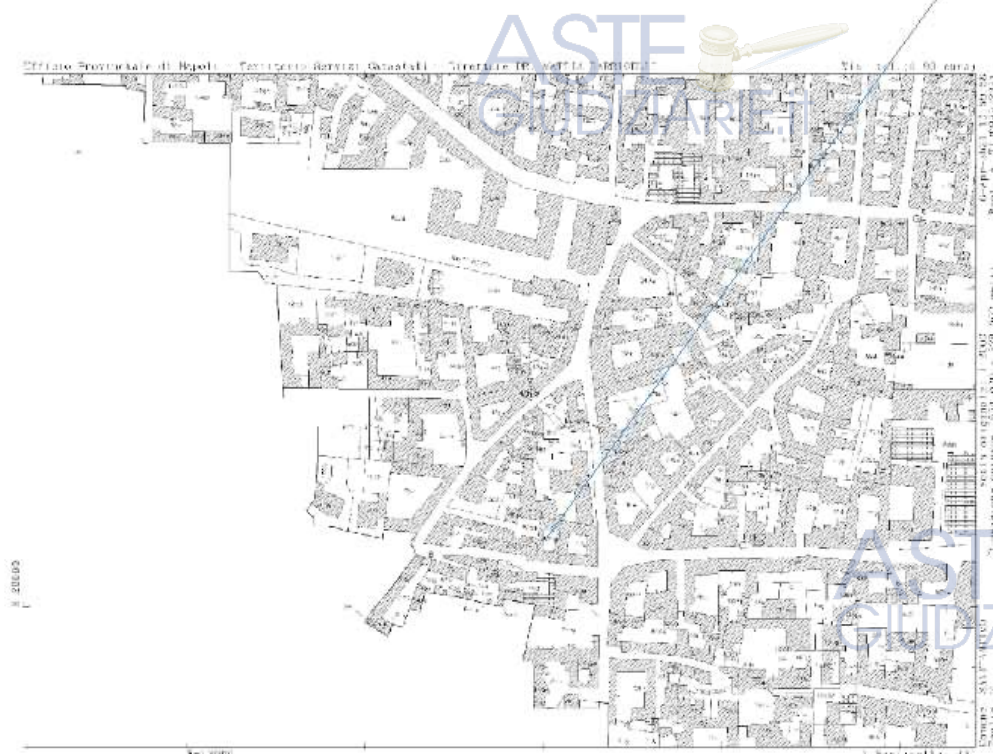
Foto 1: mappa catastale: fabbricato p.lla 431 correlato nei dati di pignoramento



Foto 2: foto satellitare fabbricato p.lla 621 in mappa catastale



Foto 3: foto mappa catastale: fabbricato p.lla 621 che identifica quello pignorato



I lotti a vendersi saranno **4**, precisamente:

LOTTO 1: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 7 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 101 cat C/1**

LOTTO 2: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 11 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 102 cat A/5**

LOTTO 3: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 103 cat A/5**

LOTTO 4: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 105 cat A/5**

CONFINI:

LOTTO 1: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 7 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 101 cat C/1**

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini

- a nord con cortile interno e sub 103 p.lla 433
- a sud con Via Ludovico Ariosto
- a est con proprietà aliena
- a ovest con androne di ingresso fabbricato p.lla 433

Confini

LOTTO 2: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 11 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 102 cat A/5**

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con scale condominiali fabbricato p.lla 433
- a sud con Via Ludovico Ariosto
- a est con androne di ingresso fabbricato p.lla 433
- a ovest con proprietà aliena

Confini

LOTTO 3: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 103 cat A/5**

- a nord con proprietà aliena
- a sud con cortile interno, scale condominiali e sub 101 p.lla 433
- a est con proprietà aliena
- a ovest con proprietà aliena

Confini

Arch. Angela Passaro11

LOTTO 4: Immobile sito in Sant' Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 105 cat A/5**

- a nord con scala condominiale
- a sud con Via Ludovico Ariosto
- a est con proprietà aliena
- a ovest con proprietà aliena



Quesito 2

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

N. 4 LOTTI:

Piena ed intera proprietà di:

LOTTO 1: Immobile sito in Sant' Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 7 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 101 cat C/1**

LOTTO 2: Immobile sito in Sant' Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 11 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 102 cat A/5**

LOTTO 3: Immobile sito in Sant' Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 103 cat A/5**

LOTTO 4: Immobile sito in Sant' Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 105 cat A/5**

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, è in struttura mista (muratura portante in tufo e cemento armato) ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensiva. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e tinteggiatura. Il fabbricato si affaccia su corte interna e strada comunale ed è in sufficiente stato di conservazione.





Foto 1 Esterno fabbricato in cui sono site le unità immobiliari pignorate
 Foto 2 Corte fabbricato in cui sono site le unità immobiliari pignorate

DESCRIZIONE IMMOBILI:

LOTTO 1: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 7 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 101 cat C/1**

L'immobile risulta essere attualmente un locale commerciale occupato dal sig. [REDACTED]. Si accede all'immobile attraverso una porta su Via Ludovico Ariosto e da una porta sulla corte interna del fabbricato

L'immobile pignorato sito al piano terra, consiste in un locale commerciale ed è composto da:

- Locale vendita
- Locale deposito/preparazioni
- Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Angela Passaro13



Foto 3. Ingresso su strada Foto 4. Ingresso su corte interna



Foto 5. Locale vendita Foto 6. Locale vendita



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 7. Locale vendita Foto 8. Locale vendita



Foto 9. Locale vendita - Foto 10. Locale vendita

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Angela Passaro15

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



Foto 11. Zona deposito - Foto 12. Bagno

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

- Pavimento per l'intera zona vendita al pubblico in piastrelle di impasto di marmo
- Bagno completo di sanitari con rivestimento in piastrelle di ceramica dim. 20x 30 cm color bianco
- Locale deposito con pavimento in ceramica bianco dim. 30 x 30 cm e rivestimento perimetrale in ceramica bianco dim 20 x 30 cm
- Pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile
- Porta ingresso con infissi di alluminio neri interni e saracinesca esterna
- Porta di ingresso su corte interna fabbricato blindata con pannellatura in legno
- Impianto di riscaldamento non presente

Lo stato di manutenzione interna dell'immobile è sufficientemente buono.

Arch. Angela Passaro16

Come indicato nel titolo di provenienza allegato, nella proprietà del bene è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale unità immobiliare fa parte.



Composizione immobile:

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di **mq 78,50**

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a: **mq 78,50**

La superficie netta dell'unità immobiliare è così suddivisa:



- Locale vendita: mq 45,75
- Locale deposito/preparazioni: mq 9,88
- Bagno: mq 4,43

per una superficie netta totale di: **mq 60**

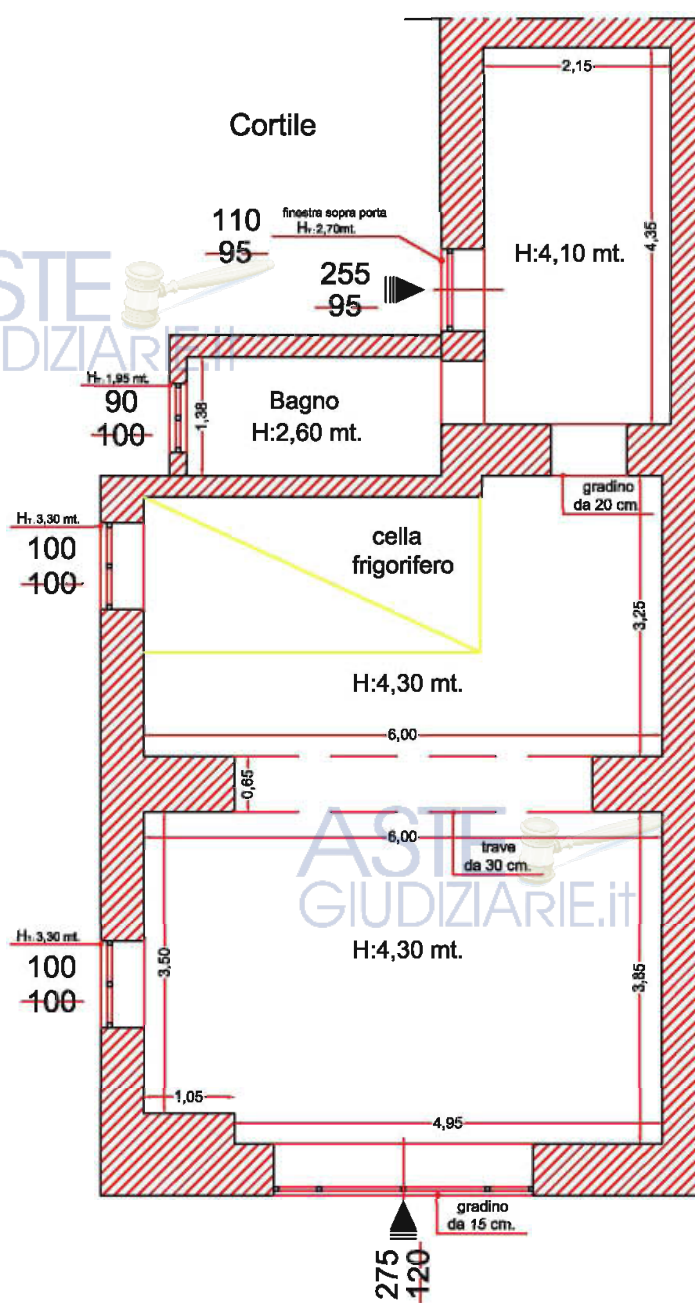
L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

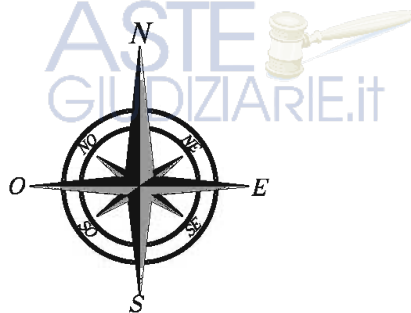


Arch. Angela Passaro17

Rilievo Stato dei luoghi



Pianta Piano Terra
Scala 1:100
civ.7 - sub 101



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Angela Passaro18

LOTTO 2: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 11 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 102 cat A/5**

L'immobile risulta essere attualmente un locale commerciale usato come deposito e occupato dal sig. [REDACTED]. Si accede all'immobile attraverso una porta su Via Ludovico Ariosto e da una porta sulla corte interna del fabbricato

L'immobile pignorato sito al piano terra, consiste in un locale commerciale ed è composto da:

- Spazio con due camera contigue
- Bagno



Foto 1. Ingresso locale su Via Ludovico Ariosto
interna fabbricato



Foto 2. Ingresso e finestra bagno su corte

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Angela Passaro19



Foto 3. Interno appartamento Foto 4. Interno appartamento



Foto 5. Interno appartamento Foto 6. Interno appartamento

Arch. Angela Passaro20

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



Foto 7. Bagno Foto 8. Bagno

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

- Pavimentazione interna in piastrelle di ceramica bianca dim 30 x 30 cm
- Bagno completo di sanitari con rivestimento in piastrelle di ceramica dim. 20x 30 cm color bianco
- Pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile
- Porta ingresso su via Ludovico Ariosto con infissi di alluminio bianchi interni e blindati in ferro esterni
- Porta di ingresso su corte interna fabbricato in alluminio bianco
- Impianto di riscaldamento non presente

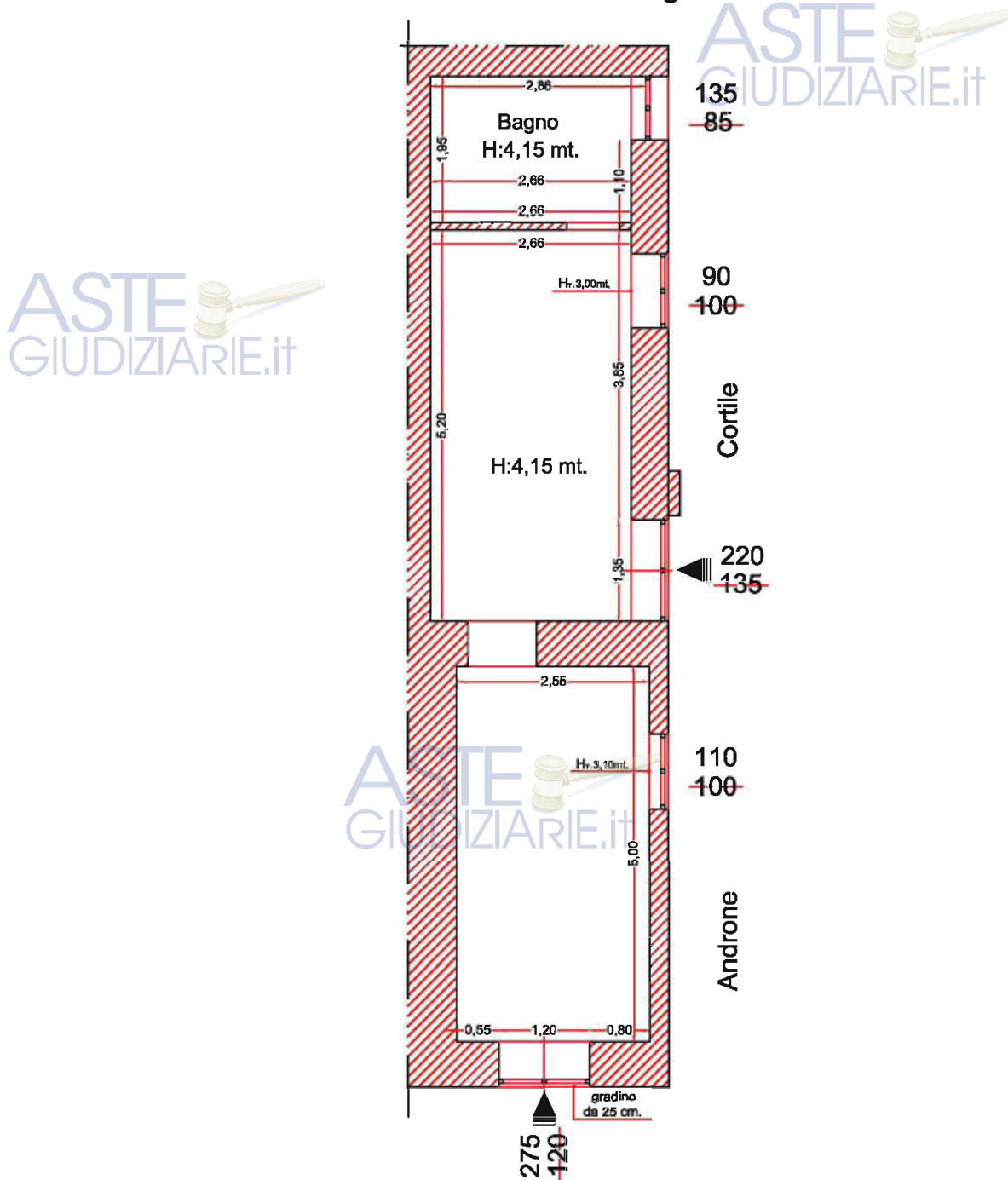
Lo stato di manutenzione interna dell'immobile è mediocre.

Come indicato nel titolo di provenienza allegato, nella proprietà del bene è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale unità immobiliare fa parte.

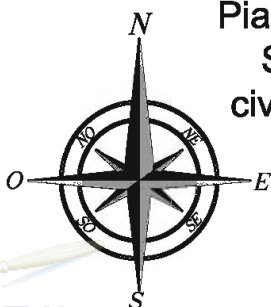
L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Arch. Angela Passaro21

Rilievo Stato dei luoghi



Pianta Piano Terra
Scala 1:100
civ.11 - sub 102



Arch. Angela Passaro22

Composizione immobile:

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di **mq 47,92**

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è **mq 47,92**

La superficie netta dell'unità immobiliare è così suddivisa:

- Locale vendita: mq 27,64
- Bagno: mq 5,18

per una superficie netta totale di: **mq 32,82**

LOTTO 3: Immobile sito in Sant' Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 103 cat A/5**

L'immobile risulta essere attualmente un appartamento occupato dal figlio dell'esecutato, sig. [REDACTED] con sua zia. Si accede all'immobile attraverso una porta sulla corte interna del fabbricato

L'immobile pignorato sito al piano terra, è composto da: Ingresso/cucina, soggiorno, camera, camera, corridoio, bagno



Foto 1. Prospetto unità immobiliare su corte interna. Ingresso sul lato destro

Arch. Angela Passaro23



Foto 2. Ingresso/cucina Foto 3. Ingresso/cucina



Foto 4. Salone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Angela Passaro24

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

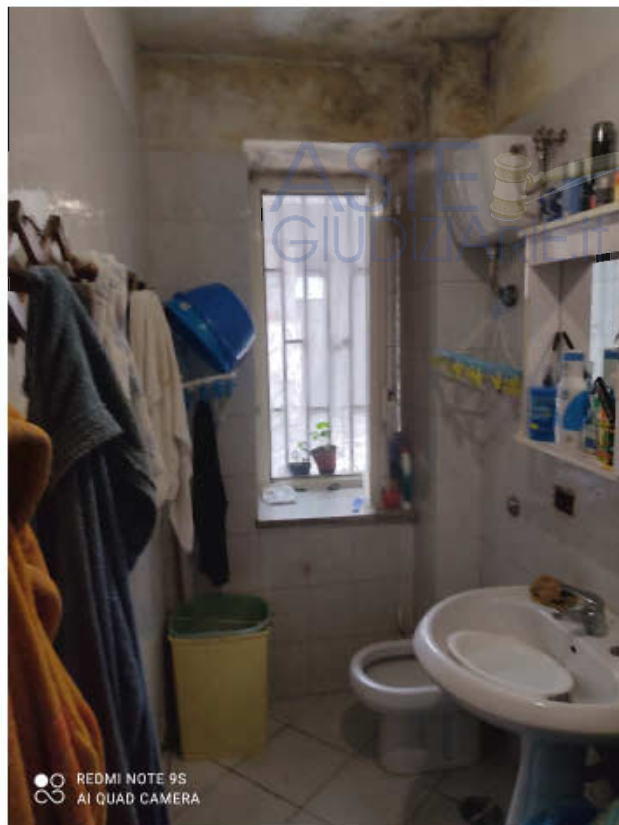


Foto 4. Corridoio Foto 5. Bagno

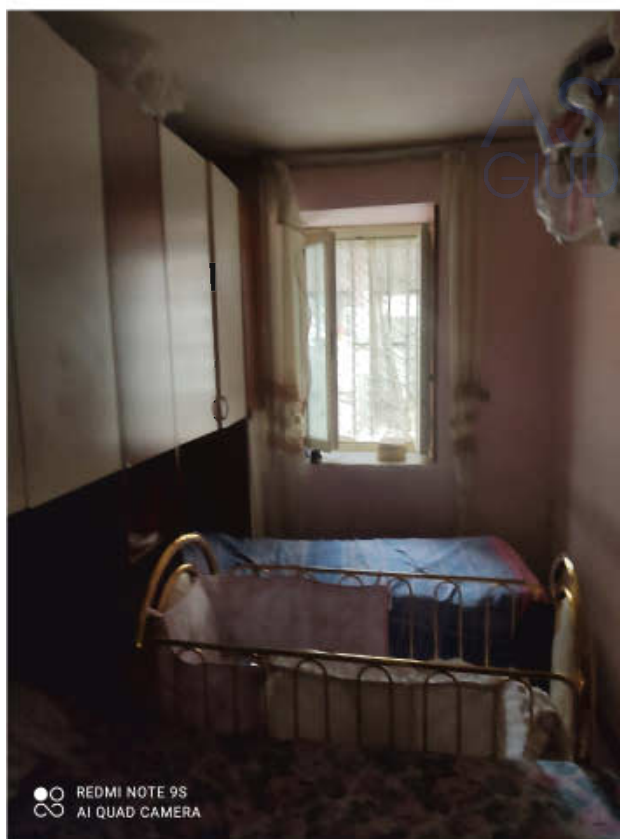


Foto 6. Camera Foto 7. Camera

Arch. Angela Passaro25

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

- Pavimentazione interna in piastrelle di ceramica bianca dim 30 x 30 cm
- Bagno completo di sanitari con rivestimento in piastrelle di ceramica dim. 20x 30 cm color bianco
- Pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile
- Porta di ingresso su corte interna fabbricato in alluminio bianco con blindati esterni in ferro
- Balconi e finestre su corte interna fabbricato in alluminio bianco con blindati esterni in ferro
- Boiler per acqua calda
- Impianto di riscaldamento non presente

Lo stato di manutenzione interna dell'immobile è mediocre.

Come indicato nel titolo di provenienza allegato, nella proprietà del bene è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale unità immobiliare fa parte.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Composizione immobile:

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di **mq 89,32**

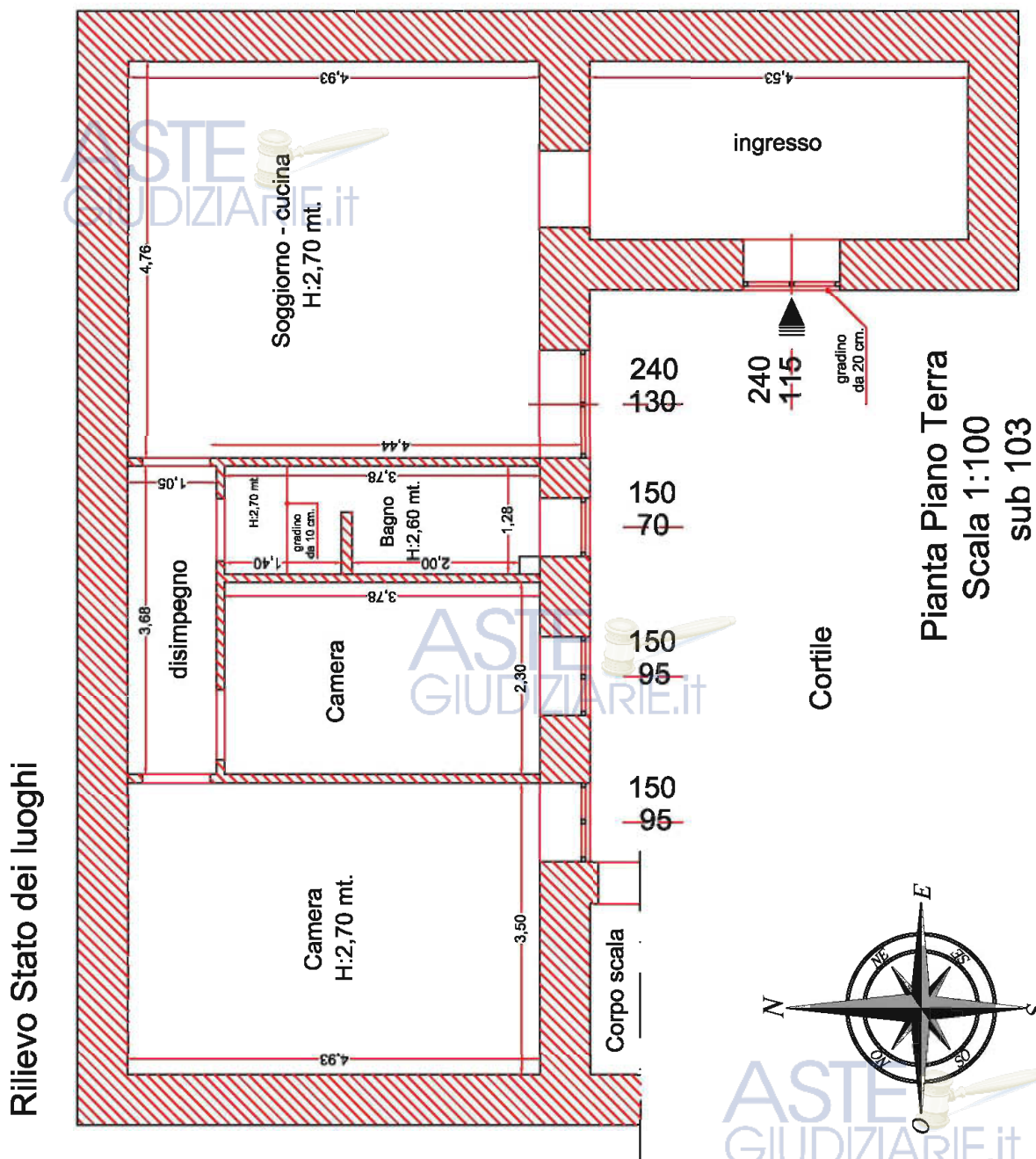
La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è **mq 89,32**

La superficie netta dell'appartamento è così suddivisa:

- Ingresso/cucina: mq 9,69
- Salone: mq 23,46
- Bagno: mq 4,83
- Camera: mq 8,69
- Camera: mq 17,25
- Corridoio: mq 3,86

per una superficie netta totale di: **mq 67,78**

Arch. Angela Passaro26



LOTTO 4: Immobile sito in Sant' Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 105 cat A/5**

L'immobile risulta essere attualmente un appartamento occupato dal figlio del sig [REDACTED] il sig [REDACTED] con la sua famiglia. Si accede all'immobile attraverso la scala condominiale dalla corte interna del fabbricato.

L'immobile pignorato sito al piano primo, è composto da: Ingresso/cucina, corridoio, camera, bagno, terrazzo esterno



Foto 1. Porta di ingresso Foto 2. Scala condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Angela Passaro28

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

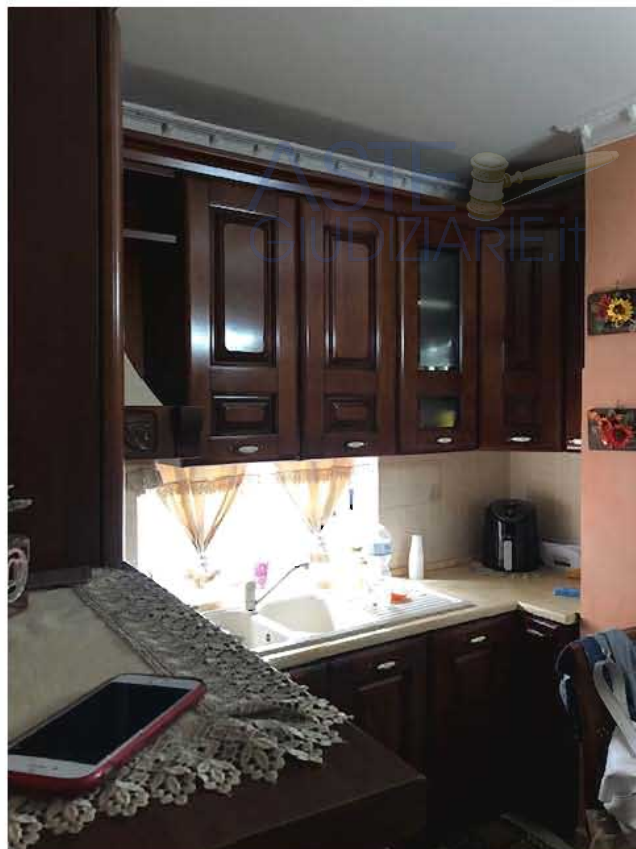


Foto 3. Ingresso/cucina Foto 4. Ingresso/cucina



Foto 5. Corridoio Foto 6. Bagno

Arch. Angela Passaro29

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



Foto 7. Bagno Foto 8. Camera



Foto 9. Terrazzo

Arch. Angela Passaro30



Foto 10. Terrazzo



Foto 11. Terrazzo

Arch. Angela Passaro31

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

- Pavimentazione interna in piastrelle di ceramica beige dim 30 x 30 cm
- Bagno completo di sanitari con rivestimento in piastrelle di ceramica dim. 20x 20 cm color bianco e rosa
- Pareti e soffitti tinteggiati con pittura a stucco
- Porta di ingresso su scala condominiale fabbricato blindata con pannellatura in legno
- Balconi e finestre in alluminio bianco con napoletane blindate in ferro colore grigio
- Boiler per acqua calda
- Impianto di riscaldamento non presente
- Presenti split per climatizzazione

Lo stato di manutenzione interna dell'immobile è sufficientemente buono.

Come indicato nel titolo di provenienza allegato, nella proprietà del bene è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale unità immobiliare fa parte.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Composizione immobile:

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di **mq 54**

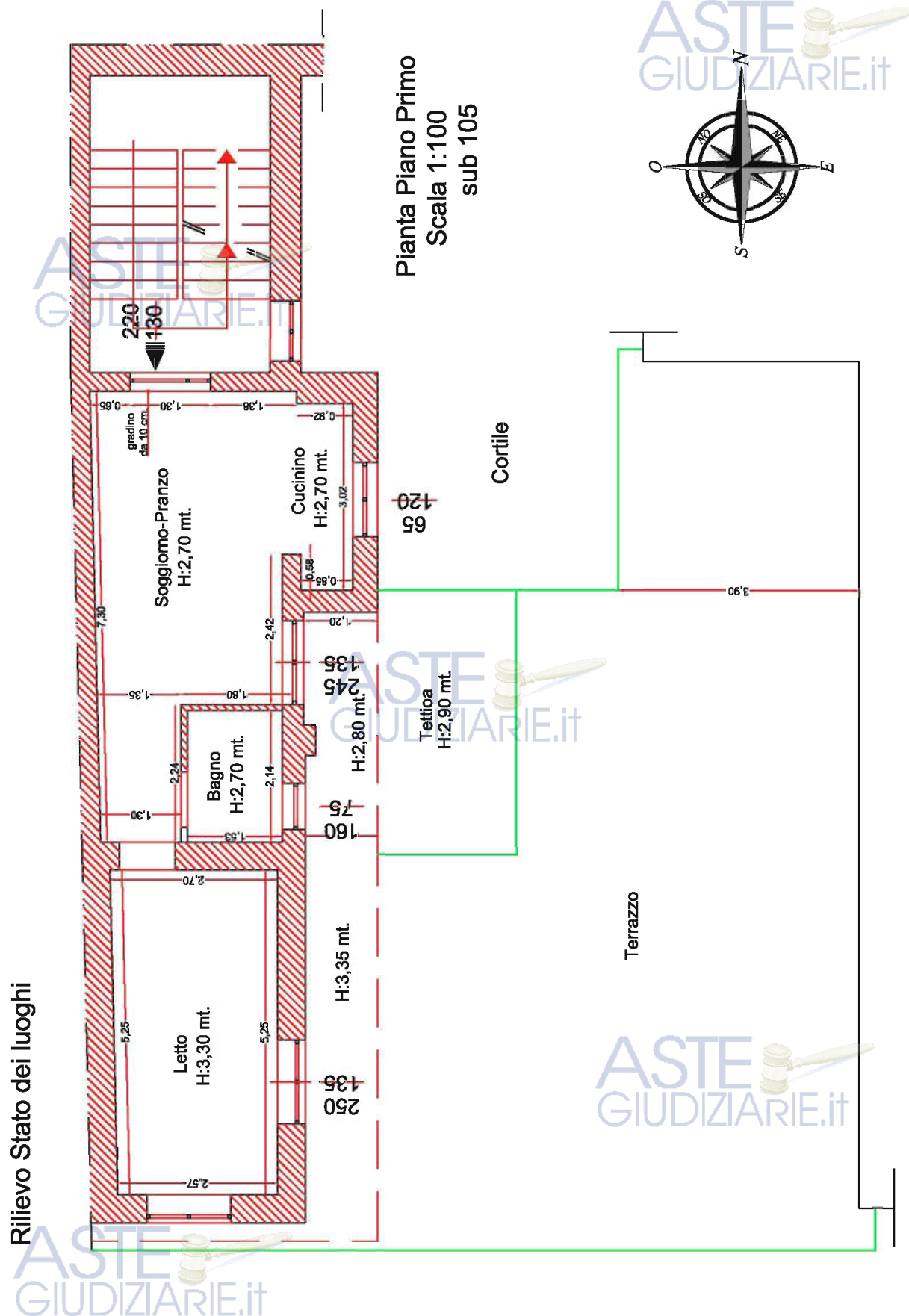
La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è: mq 54 + mq 27,89

terrazzo (mq 111,58 x 25%) = **81,89 mq**

La superficie netta dell'appartamento è così suddivisa:

- Ingresso/cucina: mq 18,71
- Bagno: mq 3,26
- Camera: mq 13,84
- Corridoio: mq 2,97

per una superficie netta totale di: **mq 38,78**



Arch. Angela Passaro33

Storia catastale dei beni:

LOTTO 1: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 7 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 101 cat C/1**

Dati derivanti da Variazione del 24.01.1992 in atti dal 16.03.1999 Fusione
Ristrutturazione Schede 911 a 915 rispettivamente sub 101 a sub 105 (n. 911.1/1992)
Intestatario il signor:

[REDACTED] - Proprietà 1000/1000.

Tale sub deriva dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari catastalmente identificate: **Partita 692 Foglio 7 P.lla 433 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9**

La mappa catastale riporta come p.lla 433 (**mappale terreni p.lla 431 correlata**) un fabbricato non equivalente a quello riportato nella mappa satellitare, infatti la particella giusta che identifica catastalmente in mappa catasto terreni il fabbricato in cui sono situate le unità immobiliari pignorate è la **particella 621**. Tuttavia le unità immobiliari pignorate con il numero di p.lla 433 sono effettivamente identificate in planimetria catastale e corrispondono a quanto pignorato e verificato sui luoghi. Quanto rilevato dipende solo da un errore dell'ufficio Catasto.

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

- *"Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 7 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 101 cat C/1**"*

Negli atti di provenienza dei beni pignorati all'esecutato gli immobili sono indicati con i seguenti dati catastali:

- *"Fabbricato sito in Sant'Antimo identificato nel nuovo catasto urbano con le seguenti unità immobiliari catastalmente identificate: **Partita 692 Foglio 7 P.lla 433 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9**"*

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

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

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

Non Esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

Di seguito viene riportata planimetria catastale e rilievo dello stato reale dei luoghi del bene pignorato **(vedi all.5)**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOCALE COMMERCIALE sub 101 – PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

Data presentazione: 24/01/1992 - Data: 06/04/2021 - n. T92932 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

MODULARIO
F. rig. rand 487



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

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

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SANTIMO via LUDOVICO ARIOSTO civ. 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANTA PIANO TERRA

U. mt. 420

CORTILE

BAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

☐
☒

Compilata dall'ing. TANCO ANTONIO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 24/01/1992 - Data: 06/04/2021 - n. T92932 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 432 sub av

della provincia di NAPOLI

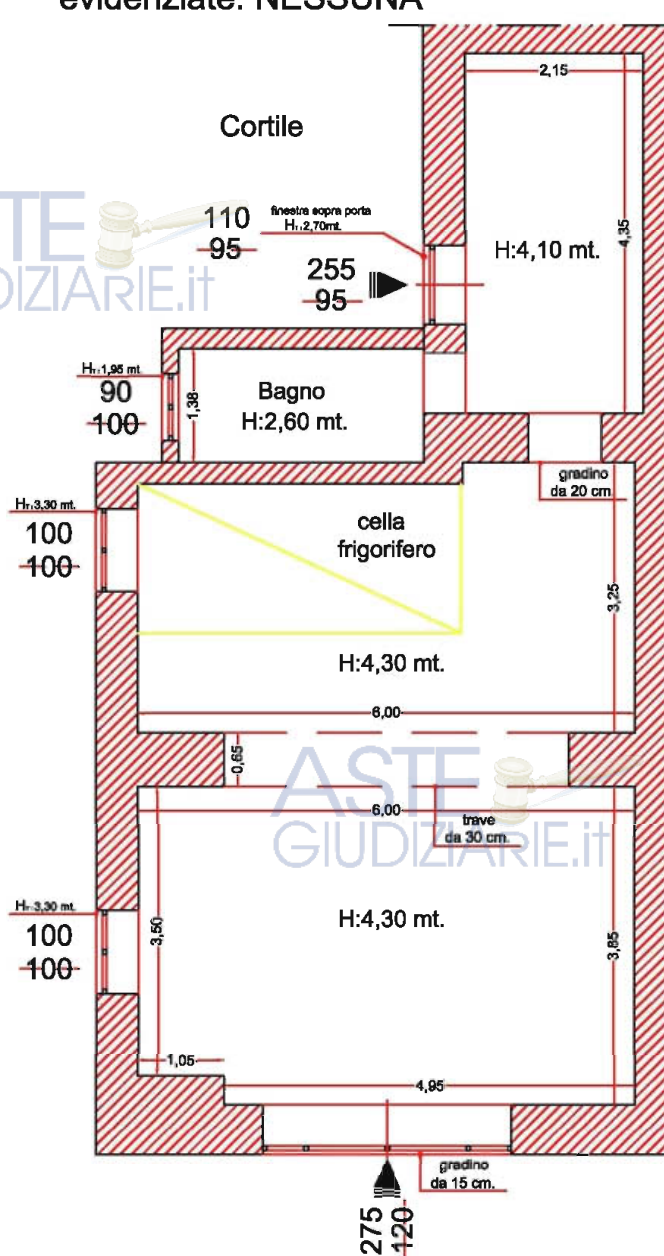
data 06/04/2021

Firma Antonio Tanco

Catasto dei Fabbricati - Subdivisione al 06/04/2021 - Comune di SANT'ANTIMO (1293) - < Foglio: 7 - Particella: 433 - Subalterno: 101 >
VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 7 piano: T,

Arch. Angela Passaro36

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pianta Piano Terra
Scala 1:100
civ.7 - sub 101



LOTTO 2: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 11 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 102 cat A/5**

Dati derivanti da Variazione del 24.01.1992 in atti dal 16.03.1999 Fusione Ristrutturazione Schede 911 a 915 rispettivamente sub 101 a sub 105 (n. 911.1/1992)

Intestatario il signor:

[REDACTED] - Proprieta` 1000/1000.

Tale sub deriva dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari catastalmente identificate: **Partita 692 Foglio 7 P.lla 433 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9**

La mappa catastale riporta come p.lla 433 (**mappale terreni p.lla 431 correlata**) un fabbricato non equivalente a quello riportato nella mappa satellitare, infatti la particella giusta che identifica catastalmente in mappa catasto terreni il fabbricato in cui sono sitre le unità immobiliari pignorate è la **particella 621**. Tuttavia le unità immobiliari pignorate con il numero di p.lla 433 sono effettivamente identificate in planimetria catastale e corrispondono a quanto pignorato e verificato sui luoghi. Quanto rilevato dipende solo da un errore dell'ufficio Catasto.

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

- *"Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 7 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 102 cat A/5**"*

Negli atti di provenienza dei beni pignorati all'esecutato gli immobili sono indicati con i seguenti dati catastali:

- *"Fabbricato sito in Sant'Antimo identificato nel nuovo catasto urbano con le seguenti unità immobiliari catastalmente identificate: **Partita 692 Foglio 7 P.lla 433 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9**"*

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

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

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

Non Esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

Vi è solo una difformità sulla categoria catastale, perché viene riportata A/5 quando invece sul permesso edilizio risulta essere un negozio, dunque C/1.

Va effettuato un nuovo Do.C.Fa per variazione categoria catastale.

Di seguito viene riportata planimetria catastale e rilievo dello stato reale dei luoghi del bene pignorato **(vedi all.5)**.

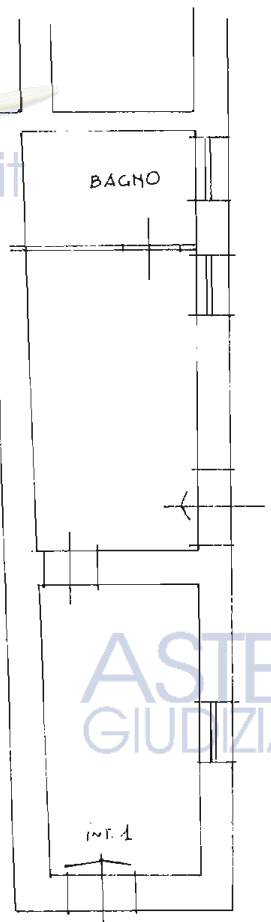
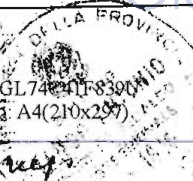
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

APPARTAMENTO sub 102 – PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

Data presentazione: 24/01/1992 - Data: 06/04/2021 - n. T92933 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

MODULARIO F. rig. rend. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>S. ANTIMO</u> via <u>LEODOVICO ARIOSTO</u> civ. <u>11</u>		
  PIANTA PIANO TERRA INT. 1 H = m. 4.20 		
Ultima planimetria in atti Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒ Compilata dal <u>ING. TANGO ANTONIO</u> (Titolo, cognome e nome) RISERVATO ALL'UFFICIO 		
Data presentazione: 24/01/1992 - Data: 06/04/2021 - n. T92933 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297) F. <u>1</u> della provincia di <u>NAPOLI</u> n. <u>102</u> sub. <u>1</u> data <u>1992</u> Firma <u>Angela Passaro</u>		
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:100		

Catasto dei Fabbricati - Sezione al 06/04/2021 - Comune di SANT'ANTIMO (293) - < Foglio: 7 - Particella: 433 - Subalterno: 102 >
 VIA LEODOVICO ARIOSTO n. 11 piano: T interno: 1;

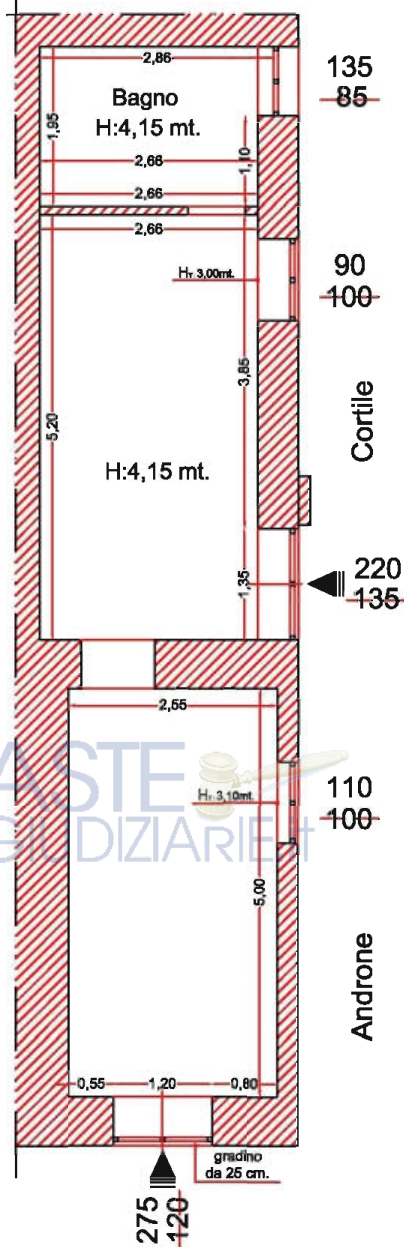
Arch. Angela Passaro40

APPARTAMENTO sub 102- STATO DEI LUOGHI RILEVATO senza DIFFORMITA'
CATASTALI EVIDENZIATE

Rilievo Stato dei luoghi
con difformità catastali
evidenziate: NESSUNA

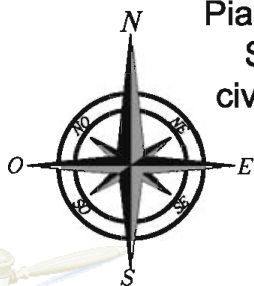
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pianta Piano Terra
Scala 1:100
civ.11 - sub 102

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Angela Passaro41

LOTTO 3: Immobile sito in Sant' Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 103 cat A/5**

Dati derivanti da Variazione del 24.01.1992 in atti dal 16.03.1999 Fusione Ristrutturazione Schede 911 a 915 rispettivamente sub 101 a sub 105 (n. 911.1/1992)

Intestatario il signor:

[REDACTED] - Proprieta` 1000/1000.

Tale sub deriva dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari catastalmente identificate: **Partita 692 Foglio 7 P.lla 433 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9**

La mappa catastale riporta come p.lla 433 (**mappale terreni p.lla 431 correlata**) un fabbricato non equivalente a quello riportato nella mappa satellitare, infatti la particella giusta che identifica catastalmente in mappa catasto terreni il fabbricato in cui sono sitre le unità immobiliari pignorate è la **particella 621**. Tuttavia le unità immobiliari pignorate con il numero di p.lla 433 sono effettivamente identificate in planimetria catastale e corrispondono a quanto pignorato e verificato sui luoghi. Quanto rilevato dipende solo da un errore dell'ufficio Catasto.

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

- *"Immobile sito in Sant' Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 7 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 103 cat A/5**"*

Negli atti di provenienza dei beni pignorati all'esecutato gli immobili sono indicati con i seguenti dati catastali:

- *"Fabbricato sito in Sant' Antimo identificato nel nuovo catasto urbano con le seguenti unità immobiliari catastalmente identificate: **Partita 692 Foglio 7 P.lla 433 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9**"*

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

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

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

Non Esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

Di seguito viene riportata planimetria catastale e rilievo dello stato reale dei luoghi del bene pignorato **(vedi all.5)**.

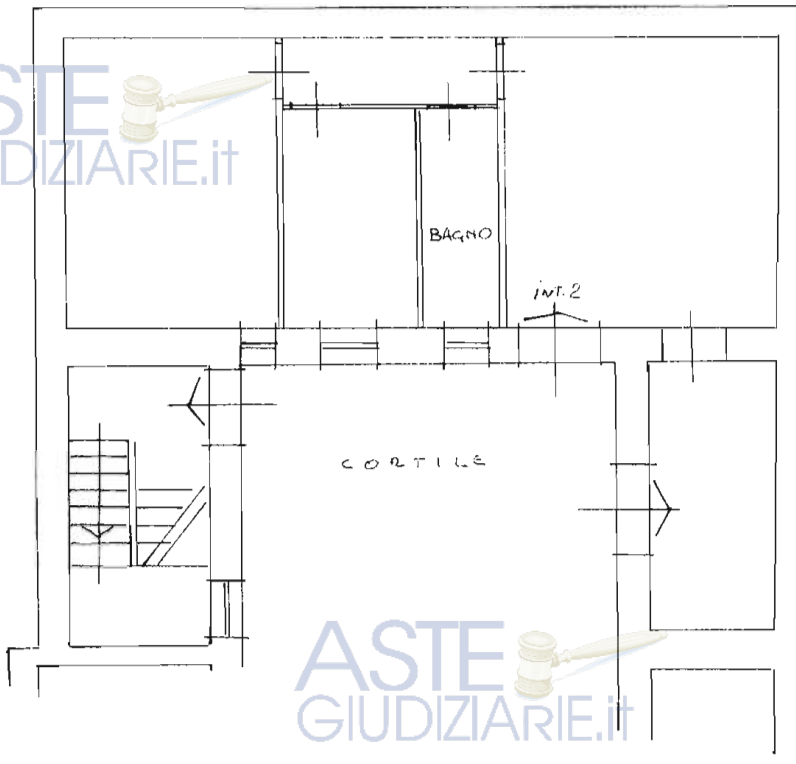
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

APPARTAMENTO sub 103 – PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

Data presentazione: 24/01/1992 - Data: 06/04/2021 - n. T92934 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

MODULARIO F. rog. rend. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>S. ANTIMO</u> via <u>LUDOVICO ARIOSTO</u> CIV. <u>9</u>		
		
Pianta Piano Terra INT. 2 H = MC 2.80		
Dichiarazione di N.C. ☐ Ultimo piano in attuazione ☒		COMPILATA dal <u>ING. TANGIO ANTONIO</u> (Titolo cognome e nome) data <u>18/06/2021</u> Firma <u>[Signature]</u>
Data presentazione: 24/01/1992 - Data: 06/04/2021 - n. T92934 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) della provincia di <u>NAPOLI</u>		
n. <u>103</u> sub <u>C</u>		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:1000 RISERVATO ALL'UFFICIO

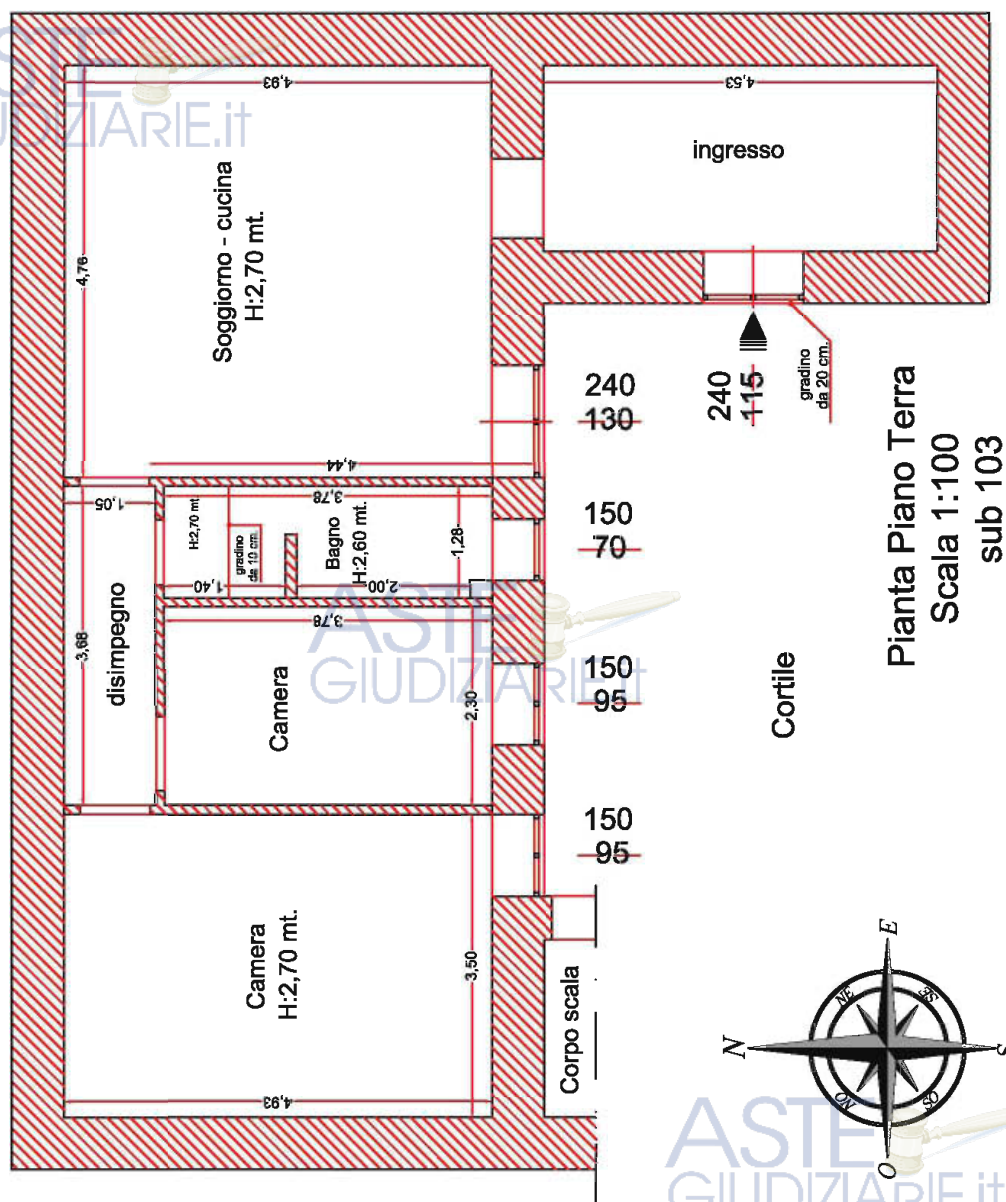
Catasto dei Fabbricati - Sezione al 06/04/2021 - Comune di SANT'ANTIMO (1293) - < Foglio: 7 - Particella: 433 - Subalterno: 103 >
 VIA LEODOVICO ARIOSTO n. 9 piano: 1 interno: 2;

Arch. Angela Passaro44

APPARTAMENTO sub 103- STATO DEI LUOGHI RILEVATO senza DIFFORMITA'
CATASTALI EVIDENZIATE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rilevo Stato dei luoghi
con diffinità catastali
evidenziate: NESSUNA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Angela Passaro45

3.1999 Fusione 

sub deriva dalla soppressi
ificate: **Partita 482 Foglio**

1956 - Proprieta` 1000/1000.

tribunale
 giudiziale.it
 ificate: **Partita 692 Foglio**

ASTE GIUDIZIARIE.it

- "Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 7 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 105 cat A/5**"

nuovo catasto urbano c
cate: **Partita 692 Foggia**

er cui vi è una esatta ris
atto di pignoramento.

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

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

Non Esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

Di seguito viene riportata planimetria catastale e rilievo dello stato reale dei luoghi del bene pignorato **(vedi all.5)**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Angela Passaro47

APPARTAMENTO sub 105 – PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

Data presentazione: 24/01/1992 - Data: 06/04/2021 - n. T92936 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

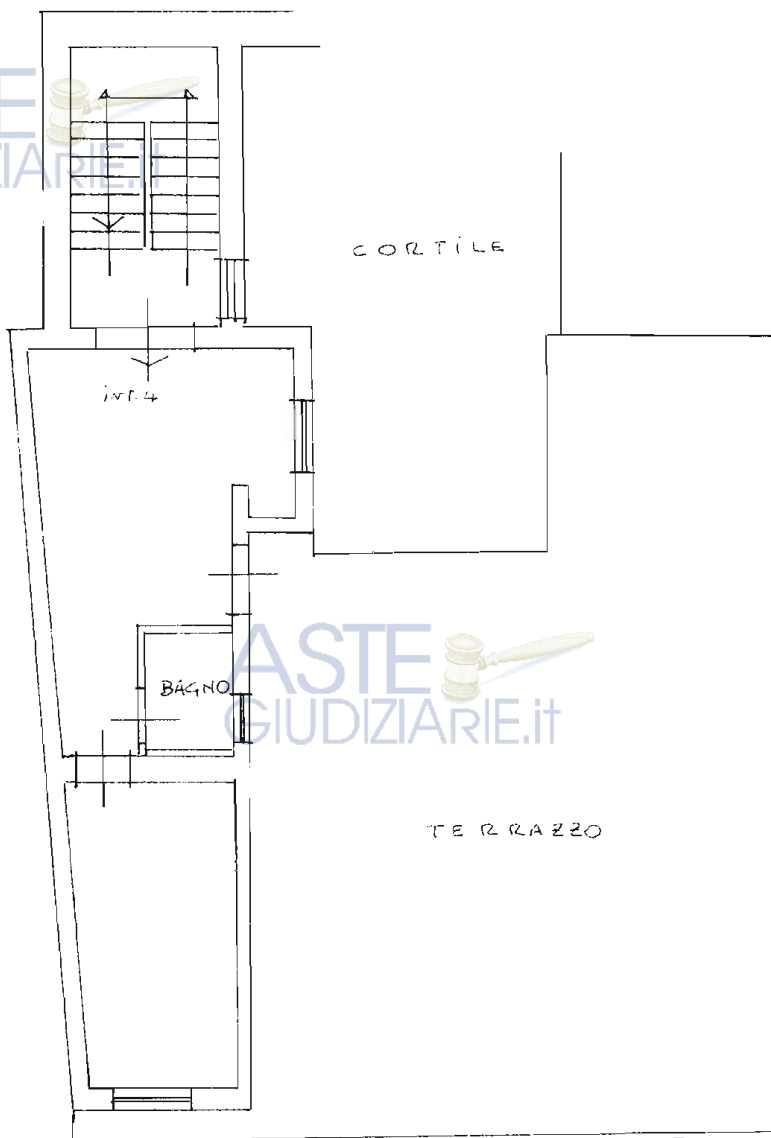
MOD. 8N (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. ANTIMO via LUDOVICO ARIOSTO civ. 9

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PIANTA PIANO
PRIMO
INT. 4
H: mt. 3.00



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:1

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Completata dal ING. TANGO ANTONIO
(Titolo, Cognome e nome)

Data presentazione: 24/01/1992 - Data: 06/04/2021 - n. T92936 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

Totale schede identificative catastali: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Formato di acquisizione: A4(210x297) della provincia di NAPOLI n. 1816

data 06/04/2021 Firma Ing. Tango Antonio

RISERVATO ALL'UFFICIO

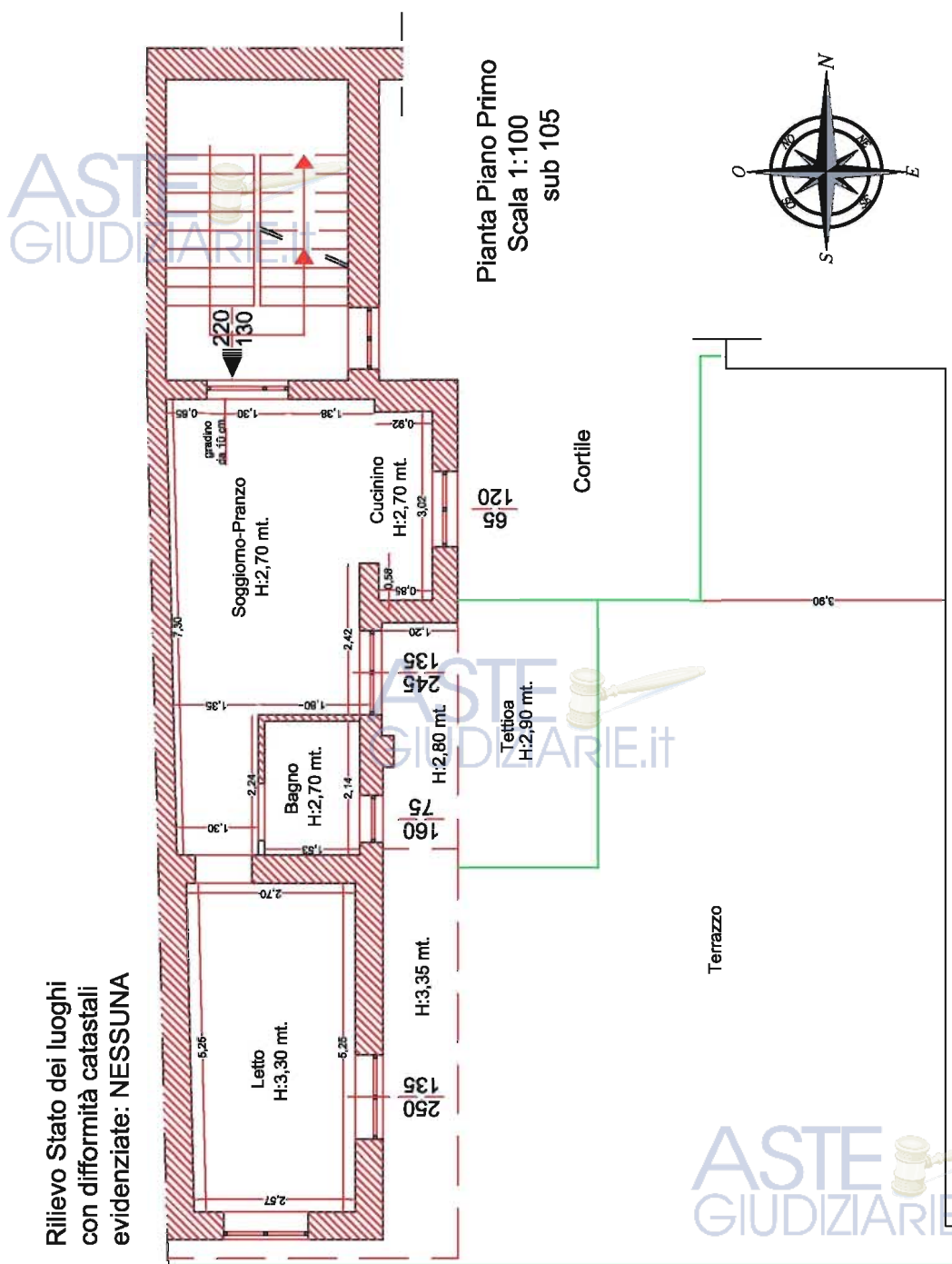
Catasto dei Fabbricati - Sezione al 06/04/2021 - Comune di SANT'ANTIMO (1293) - < Foglio: 7 - Particella: 433 - Subalterno: 105 >
VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 9 piano: 1 interno: 4;

Arch. Angela Passaro48

APPARTAMENTO sub 105 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO senza DIFFORMITA'.

CATASTALI EVIDENZIATE (la tettoia in ferro esterna data la tipologia non viene considerata come abuso)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Angela Passaro49

Quesito 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

I lotti a vendersi saranno **4**, precisamente:

LOTTO 1: Immobile sito in Sant' Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 7 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 101 cat C/1**

- E' composto da un locale vendita, locale deposito e bagno
- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con cortile interno e sub 103 p.lla 433, a sud con Via Ludovico Ariosto, a est con proprietà aliena, a ovest con androne di ingresso fabbricato p.lla 433
- E' riportato nel NCEU di Sant' Antimo NA foglio 7 p.lla 433 sub 101.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- Il lotto pignorato è stato realizzato tramite **Permesso a Costruire per Progetto di Risanamento** rilasciato dal Comune di Sant' Antimo NA in data 26 aprile 1991.
- Non risultano presentate alcuna richiesta di Condono Edilizio ai sensi delle Legge 47/85, 724/94 e 326/2003.
- Non risultano presentate alcuna richiesta di SCIA e/o CILA.
- Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità per il fabbricato in cui sono site le unità immobiliari pignorate.
- L'immobile pignorato ricade nella zona "**B1 – Zona residenziale esistente**" in base alla Attuale Variante al Piano Regolatore Generale di Sant' Antimo NA

PREZZO BASE ASTA del LOTTO 1: Locale commerciale **Euro: 70.900**

LOTTO 2: Immobile sito in Sant' Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 11 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 102 cat A/5**

- E' composto da due stanze e un bagno
- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con scale condominiali fabbricato p.lla 433, a sud con Via Ludovico Ariosto, a est con

Arch. Angela Passaro50

androne di ingresso fabbricato p.lla 433, a ovest con proprietà aliena

- E'riportato nel NCEU di Sant' Antimo NA foglio 7 p.lla 433 sub 102.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- Il lotto pignorato è stato realizzato tramite **Permesso a Costruire per Progetto di Risanamento** rilasciato dal Comune di Sant' Antimo NA in data 26 aprile 1991.
- Non risultano presentate alcuna richiesta di Condonò Edilizio ai sensi delle Legge 47/85, 724/94 e 326/2003.
- Non risultano presentate alcuna richiesta di SCIA e/o CILA.
- Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità per il fabbricato in cui sono site le unità immobiliari pignorate.
- L'immobile pignorato ricade nella zona "**B1 – Zona residenziale esistente**" in base alla Attuale Variante al Piano Regolatore Generale di Sant' Antimo NA

PREZZO BASE ASTA del LOTTO 1: Locale commerciale **Euro: 43.344**

LOTTO 3: Immobile sito in Sant' Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 103 cat A/5**

- E'composto da due stanze, cucina e un bagno
- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con proprietà aliena, a sud con cortile interno, scale condominiali e sub 101 p.lla 433, a est con proprietà aliena, a ovest con proprietà aliena
- E'riportato nel NCEU di Sant' Antimo NA foglio 7 p.lla 433 sub 103.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- Il lotto pignorato è stato realizzato tramite **Permesso a Costruire per Progetto di Risanamento** rilasciato dal Comune di Sant' Antimo NA in data 26 aprile 1991.
- Non risultano presentate alcuna richiesta di Condonò Edilizio ai sensi delle Legge 47/85, 724/94 e 326/2003.
- Non risultano presentate alcuna richiesta di SCIA e/o CILA.
- Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità per il fabbricato in cui sono site

Arch. Angela Passaro51

le unità immobiliari pignorate.

- L'immobile pignorato ricade nella zona "**B1 – Zona residenziale esistente**" in base alla Attuale Variante al Piano Regolatore Generale di Sant'Antimo NA

PREZZO BASE ASTA del LOTTO 1: Appartamento **Euro: 77.586**

LOTTO 4: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 105 cat A/5**

- E' composto da una stanza, cucina e un bagno
- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con scala condominiale, a sud con Via Ludovico Ariosto, a est con proprietà aliena, a ovest con proprietà aliena
- E' riportato nel NCEU di Sant'Antimo NA foglio 7 p.lla 433 sub 105.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- Il lotto pignorato è stato realizzato tramite **Permesso a Costruire per Progetto di Risanamento** rilasciato dal Comune di Sant'Antimo NA in data 26 aprile 1991.
- Non risultano presentate alcuna richiesta di Condonò Edilizio ai sensi delle Legge 47/85, 724/94 e 326/2003.
- Non risultano presentate alcuna richiesta di SCIA e/o CILA.
- Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità per il fabbricato in cui sono site le unità immobiliari pignorate.
- L'immobile pignorato ricade nella zona "**B1 – Zona residenziale esistente**" in base alla Attuale Variante al Piano Regolatore Generale di Sant'Antimo NA

PREZZO BASE ASTA del LOTTO 1: Appartamento **Euro: 70.721**

Quesito 5

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

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, dei **sub 101, sub 102, sub 103 e sub 105** corrisponde a quello in titolarità degli esecutati [REDACTED]

- Atto di Compravendita per Notaio Pelosi Domenico del 30.03.1988 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 21.04.1988 ai nn. 12232/9119, con il quale al sig. [REDACTED] viene ceduto da [REDACTED] nata a Napoli il 08.09.1938 il solo diritto di nuda proprietà salvo l'usufrutto dell'intero fabbricato spettante a [REDACTED] fu Domenico nata a Sant'Antimo il 24.11.1893, diritto successivamente consolidato alla nuda proprietà a seguito del suo decesso avvenuto a Giugliano in Campania il 11.07.1989. L'intero fabbricato viene indicato nell'Atto formato dalle seguenti unità immobiliari catastalmente identificate: **Partita 692 Foglio 7 P.IIa 433 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9**

- Alle suindicat [REDACTED] sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

C) Atto di Compravendita per Notaio Domenico Pelosi del 21.04.1971 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 3 il 29.04.1971 ai nn. 21207/16087 con il quale [REDACTED] acquista la quota di 1/1 di nuda proprietà da [REDACTED] nato a Sant'Antimo il 19.12.1936;

D) Atto di Divisione, vendita e rinunzia, per Notaio Domenico Pelosi del 01.05.1968 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 3 il 29.05.1968 ai nn. 26396/18785 successivamente rettificato con Atto per Notaio Domenico Pelosi del 08.09.1969 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 3 il 16.09.1969 ai nn. 41244/30368;

(cfr. all. 8);

Da Certificato di Residenza allegato alla consulenza, si evince che:

la residenza anagrafica dei si [REDACTED]
esecutati alla data del pignoramento ed all'attualità, risulta essere,

Attualmente i signori [REDACTED] risultano sposati in
[REDACTED]

(cfr. all. 10)

Quesito 6

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

I lotti pignorati sono stati realizzati tramite **Permesso a Costruire per Progetto di Risanamento** rilasciato dal Comune di Sant'Antimo NA in data 26 aprile 1991.

Il progetto prevedeva il risanamento della muratura e rifacimento dei solai e della scala del fabbricato, con realizzazione di due negozi al piano terra e n. 4 unità abitative.

Non risultano presentate alcuna richiesta di Condono Edilizio ai sensi delle Legge 47/85, 724/94 e 326/2003.

Non risultano presentate alcuna richiesta di SCIA e/o CILA.

Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità per il fabbricato in cui sono site le unità immobiliari pignorate.

Dal confronto tra i grafici del permesso indicato del piano terra e del piano primo rispetto allo stato dei luoghi rilevato la sottoscritta CTU **rileva**

relativamente alle singole unità immobiliari pignorate le seguenti difformità:

LOTTO 1: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 7 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 101 cat C/1**

Diffomità rilevate:

- a)** Aumento di cubatura
- b)** Diversa distribuzione interna
- c)** Accorpamento di parte del sub 103 (che è residenziale e non commerciale)

d) Cambio di prospetto

E' possibile sanare la diversa distribuzione interna, l'accorpamento (con conseguente cambio di destinazione d'uso) e il cambio di prospetto tramite

Accertamento di Conformità art. 36 del D.P.R. 380/2001

L'aumento di cubatura non è possibile sanarlo. Forse potrebbe essere applicato il Piano Casa legge Campania, ma va preparata una pratica per avere una istruttoria da parte del Comune per avere la certezza della fattibilità.

Considerato che i costi per l'accertamento di conformità indicato, con relativi oneri urbanistici e spese tecniche, non sono quantificabili come spese urbanistiche se non solo dopo aver presentato le suddette pratiche edilizie al Comune, e considerato che per il Piano Casa attualmente non si può avere certezza dell'applicabilità e dei costi, la sottoscritta applica una **riduzione del 15%** sul valore di mercato trovato per il lotto indicato sub 101.

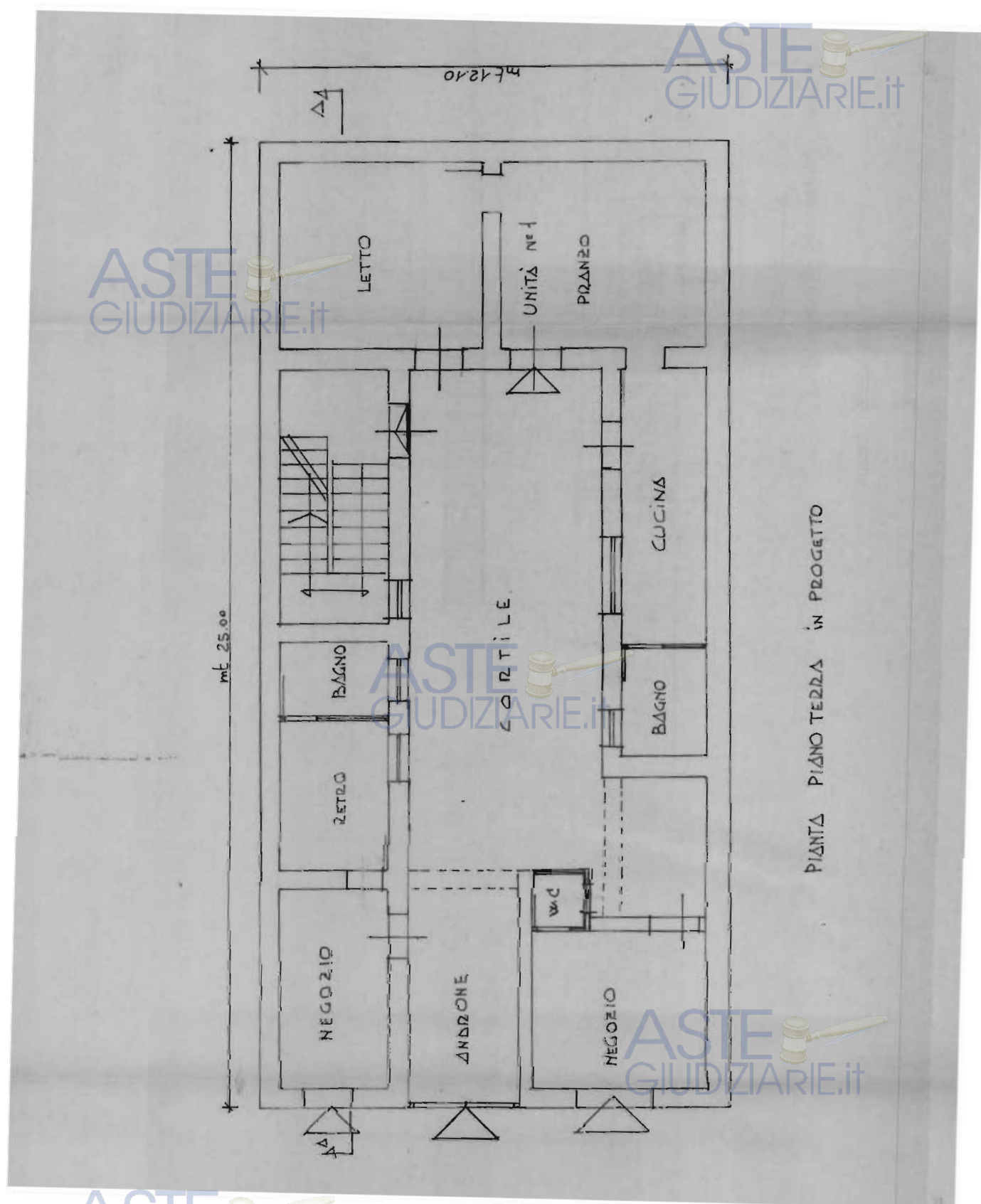
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Angela Passaro55

Permesso di risanamento del 26 aprile 1991: grafico **piano terra** di progetto



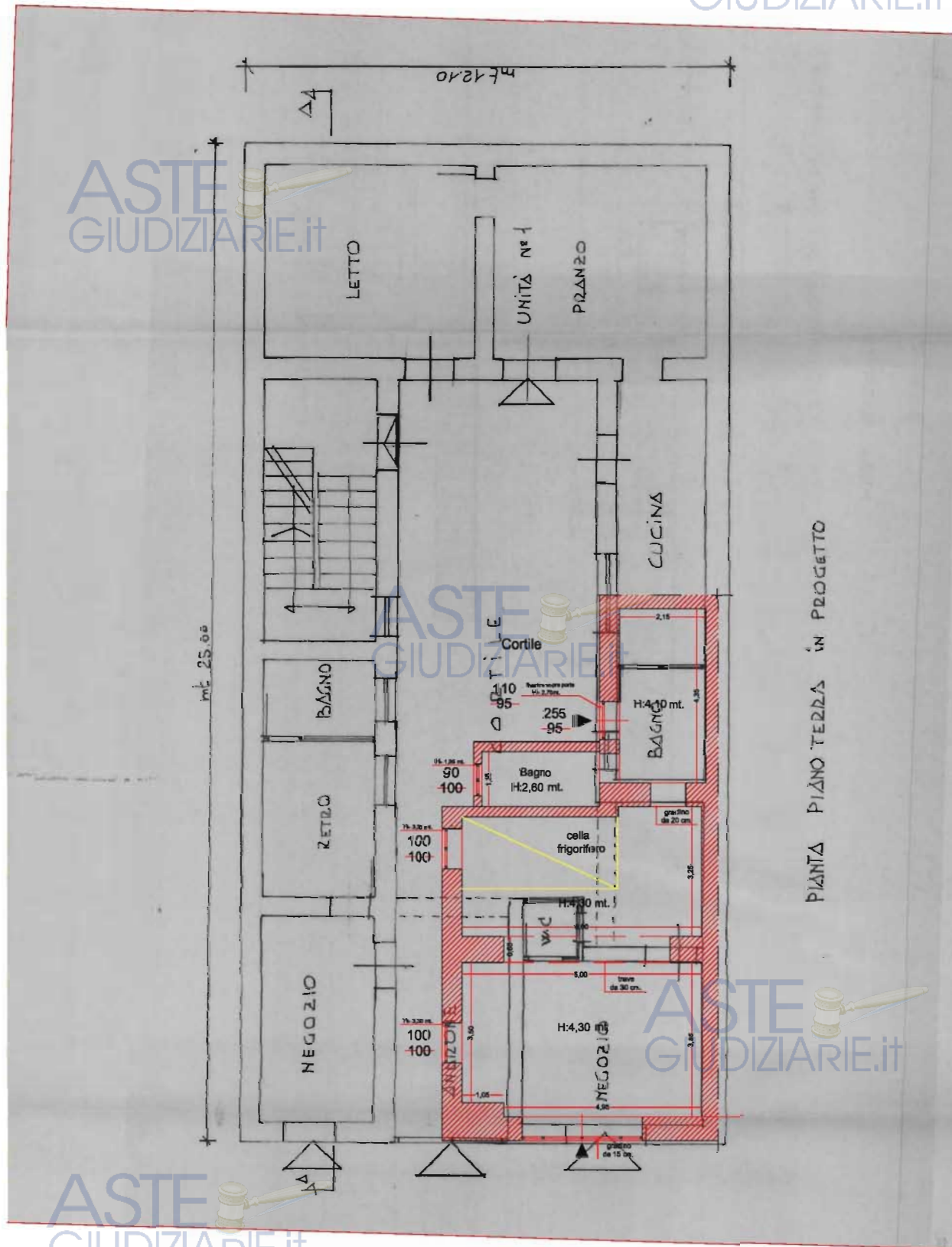
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Angela Passaro56

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

Rilievo Stato dei luoghi con difficoltà urbanistiche in sovrapposizione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

LOTTO 2: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 11 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 102 cat A/5**

Diffomità rilevate:

- a) Diversa distribuzione interna
- b) Accorpamento di parte della scala condominiale
- c) Cambio di prospetto
- d) In pianta l'unità immobiliare non rientra perfettamente nei limiti del perimetro indicato sui grafici del Permesso a Costruire rilasciato, ma senza aumento di cubatura

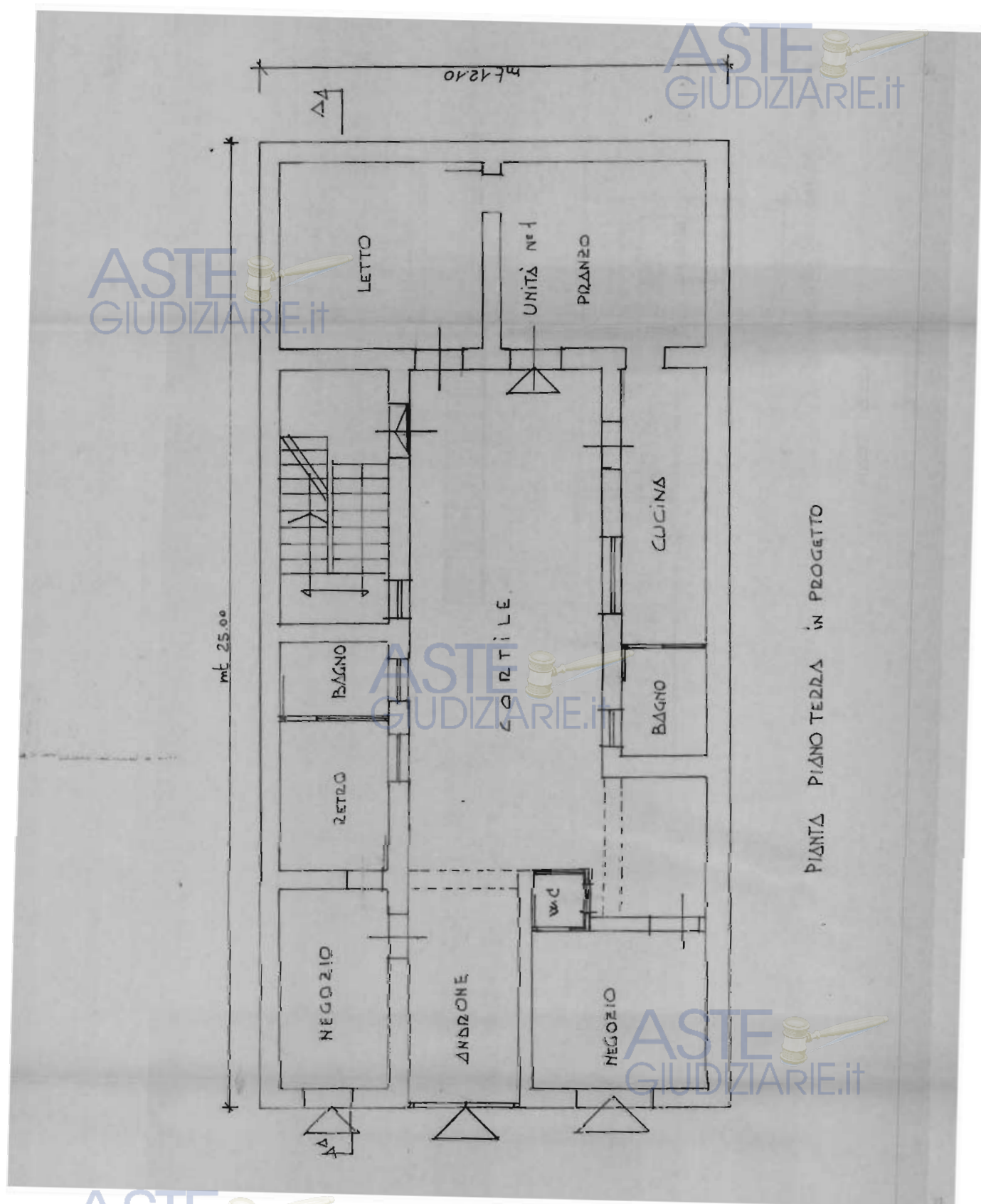
E' possibile sanare la diversa distribuzione interna, l'accorpamento (con conseguente cambio di destinazione d'uso) e il cambio di prospetto tramite

Accertamento di Conformità art. 36 del D.P.R. 380/2001

Considerato che i costi per l'accertamento di conformità indicato, con relativi oneri urbanistici e spese tecniche, non sono quantificabili come spese urbanistiche se non solo dopo aver presentato le suddette pratiche edilizie al Comune, la sottoscritta applica una **riduzione del 5%** sul valore di mercato trovato per il lotto indicato sub 102.



Permesso di risanamento del 26 aprile 1991: grafico **piano terra** di progetto



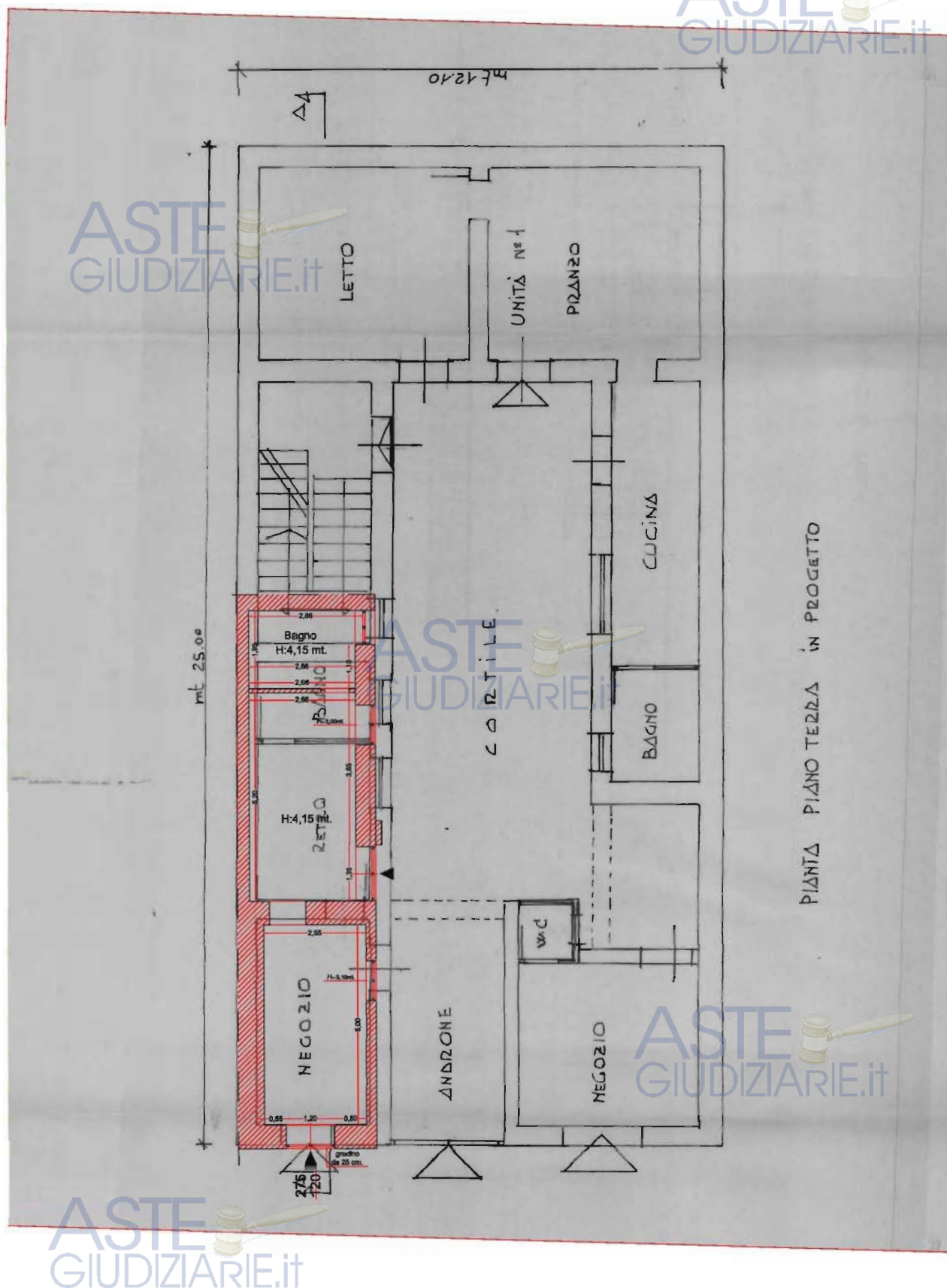
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Angela Passaro59

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

SUB 102: sovrapposizione rilievo stato dei luoghi su grafico di permesso rilasciato

Rilevio Stato dei luoghi con
difformità urbanistiche in
sovrapposizione



Arch. Angela Passaro60

LOTTO 3: Immobile sito in Sant' Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 103 cat A/5**

Diffomità rilevate:

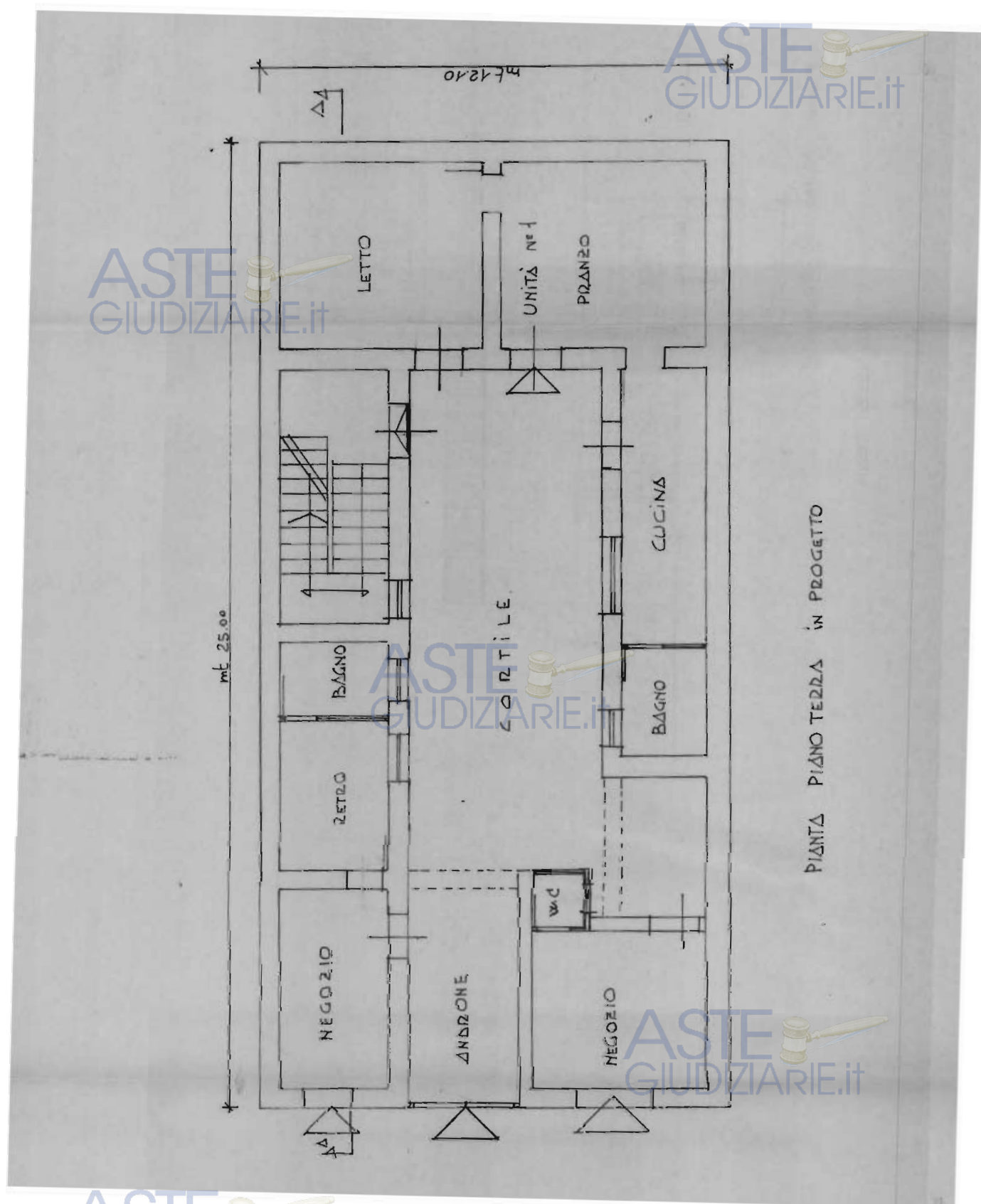
- a) In pianta l'unità immobiliare non rientra perfettamente nei limiti del perimetro indicato sui grafici del Permesso a Costruire rilasciato, riportando un aumento di cubatura. E' probabile però che tale discrepanza urbanistica derivi da un errore del tecnico che ha preparato i grafici del Permesso a Costruire indicato, perchè il fabbricato è chiuso in aderenza con proprietà limitrofe per cui è impossibile ci sia stato un ampliamento che abbia interessato suoli adiacenti. Per cui non verrà considerato come abuso ma come errore di rappresentazione grafica.
- b) Diversa distribuzione interna
- c) Frazionamento di una parte accorpata poi al sub 101
- d) Cambio di prospetto

E' possibile sanare la diversa distribuzione interna, il frazionamento (con conseguente cambio di destinazione d'uso) e il cambio di prospetto tramite

Accertamento di Conformità art. 36 del D.P.R. 380/2001

Considerato che i costi per l'accertamento di conformità indicato, con relativi oneri urbanistici e spese tecniche, non sono quantificabili come spese urbanistiche se non solo dopo aver presentato le suddette pratiche edilizie al Comune, la sottoscritta applica una **riduzione del 5%** sul valore di mercato trovato per il lotto indicato sub 103.

Permesso di risanamento del 26 aprile 1991: grafico **piano terra** di progetto

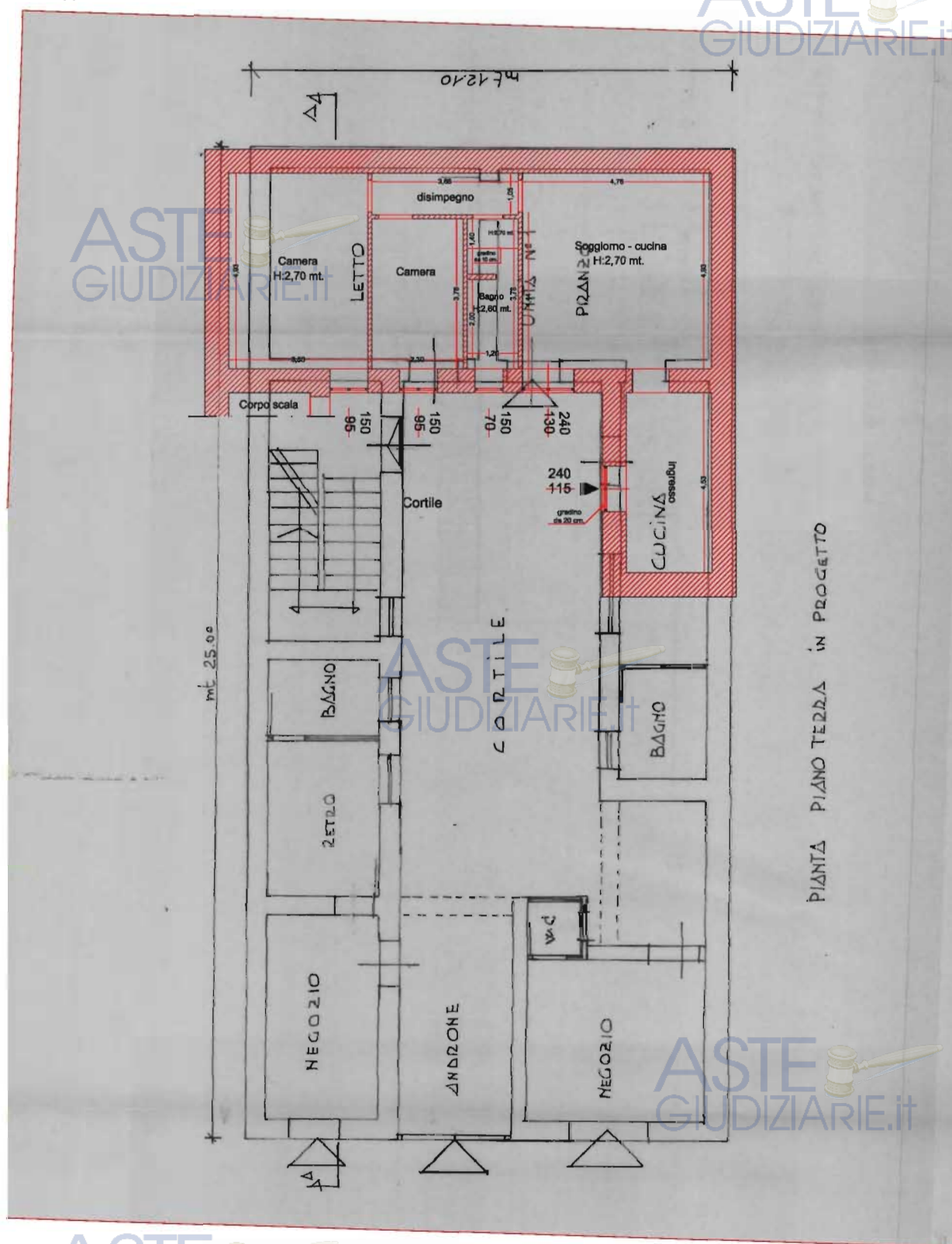


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Angela Passaro62

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

Rilievo Stato dei luoghi con difficoltà urbanistiche in sovrapposizione



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

LOTTO 4: Immobile sito in Sant' Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 105 cat A/5**

Diffomità rilevate:

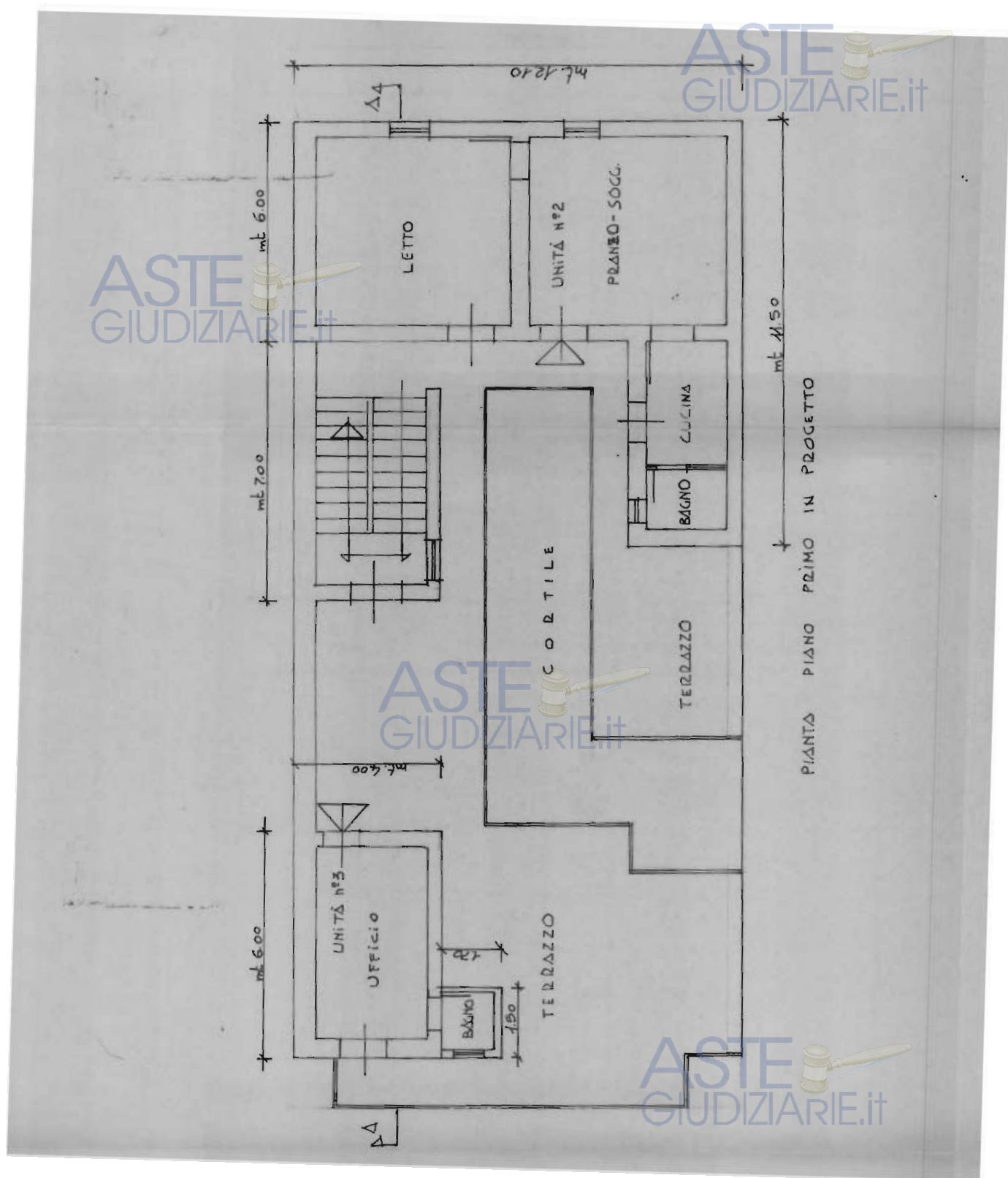
- a) Aumento di cubatura
- b) Diversa distribuzione interna
- c) Accorpamento di parte della scala condominiale
- d) Cambio di prospetto
- e) Aumento di superficie del terrazzo

E' possibile sanare la diversa distribuzione interna, l'accorpamento (con conseguente cambio di destinazione d'uso), il cambio di prospetto e l'aumento di superficie utile del terrazzo tramite **Accertamento di Conformità art. 36 del D.P.R. 380/2001**

L'aumento di cubatura non è possibile sanarlo. Forse potrebbe essere applicato il Piano Casa legge Campania, ma va preparata una pratica per avere una istruttoria da parte del Comune per avere la certezza della fattibilità.

Considerato che i costi per l'accertamento di conformità indicato, con relativi oneri urbanistici e spese tecniche, non sono quantificabili come spese urbanistiche se non solo dopo aver presentato le suddette pratiche edilizie al Comune, e considerato che per il Piano Casa attualmente non si può avere certezza dell'applicabilità e dei costi, la sottoscritta applica una **riduzione del 15%** sul valore di mercato trovato per il lotto indicato sub 105.

Permesso di risanamento del 26 aprile 1991: grafico **piano primo** di progetto



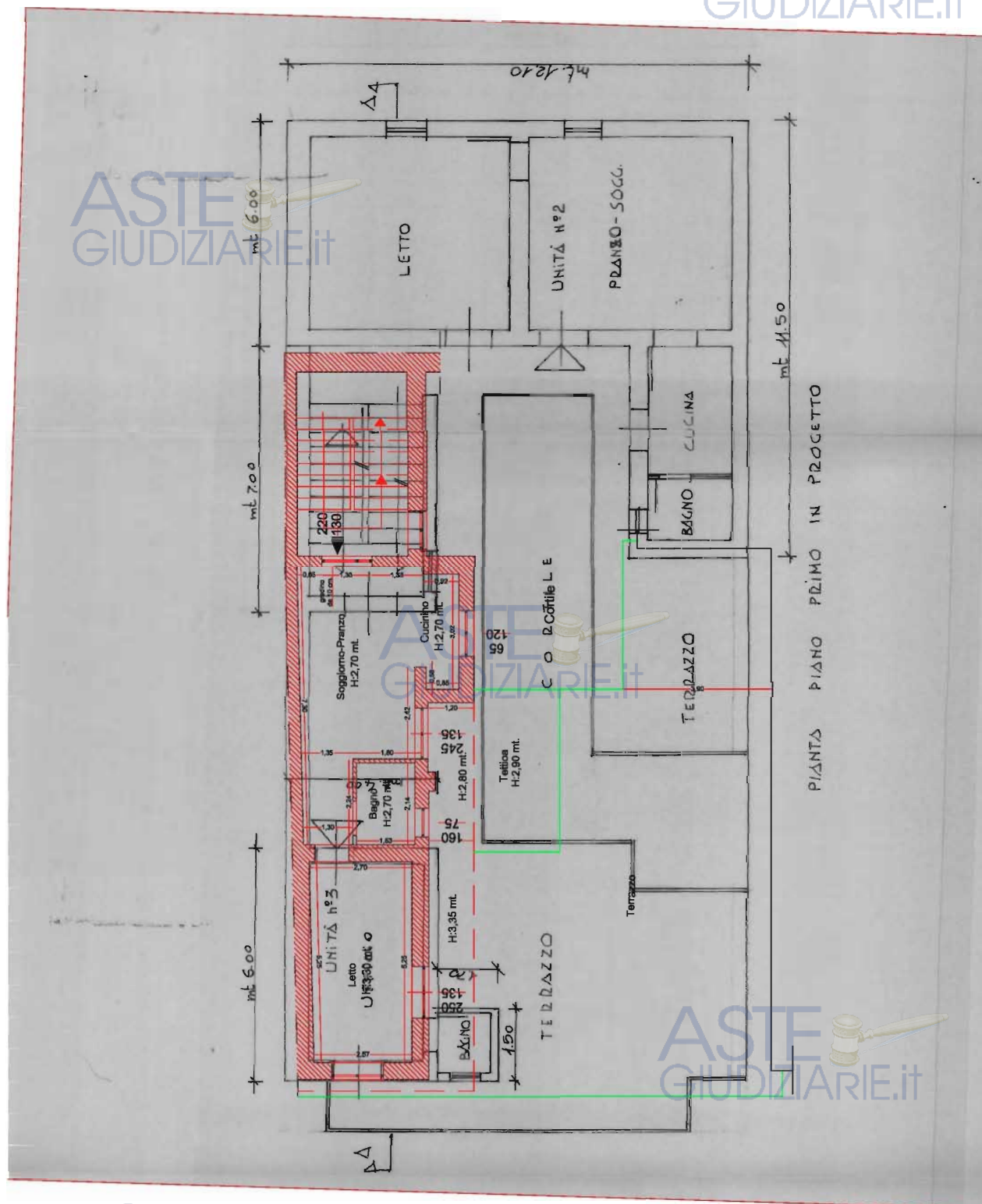
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Angela Passaro65

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

Rilievo Stato dei luoghi con difficoltà urbanistiche in sovrapposizione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- Gli immobili pignorati ricadono nella zona "**B1 – Zona residenziale esistente**" in base alla Attuale Variante al Piano Regolatore Generale di Sant'Antimo NA. Lo stato dei luoghi è assentito, trattandosi di unità residenziali e commerciali.
- I beni pignorati non ricadono in aree demaniali;
- L'area dove sono state realizzate le opere non è sottoposta ad alcun vincolo ambientale, storico e paesaggistico;
- Le suddette unità immobiliari non sono gravate da censo, livello ed uso civico; (cfr. all. 6)

Quesito 7

Indicare lo stato di possesso attuale degli immobili

LOTTO 1: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 7 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 101 cat C/1**

L'immobile risulta essere attualmente un locale commerciale occupato

[REDACTED]

LOTTO 2: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 11 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 102 cat A/5**

L'immobile risulta essere attualmente un locale commerciale usato come

[REDACTED]

LOTTO 3: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 103 cat A/5**

L'immobile risulta essere attualmente un appartamento occupato dal figlio del

[REDACTED]

LOTTO 4: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 105 cat A/5**

L'immobile risulta essere attualmente un appartamento occupato dal figlio

[REDACTED]

(cfr. all. 2)

Quesito 8

Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

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

Non sussiste il caso.

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

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso.

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

Non sussiste il caso.

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

Non esiste un condominio.

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

Non sussiste il caso.

N.B. La verifica è stata effettuata tramite ispezioni ipotecarie fatte dalla sottoscritta CTU relativamente agli immobili pignorati.

Non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

1) *Domande giudiziali:*

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel

contesto della procedura:

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

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

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

4) *Difformità catastali:* indicate al quesito 3

(cfr. all. 7)

Quesito 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

Quesito 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

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

Quesito 11

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

Fornire ogni informazione concernente:

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

Non esiste un condominio

Quesito 12

Procedere alla valutazione dei beni

Per una chiara ed immediata individuazione dei beni, questi ultimi restano definiti nei seguenti lotti:

LOTTO 1: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 7 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 101 cat C/1**

LOTTO 2: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 11 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 102 cat A/5**

LOTTO 3: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 103 cat A/5**

LOTTO 4: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 105 cat A/5**

LOTTO 1: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 7 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 101 cat C/1**

DATI METRICI

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

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

Locale commerciale	1,00
Area esterna di pertinenza (balconi e terrazzi)	0,25

- **coefficiente di stato manutentivo** (C_{cons}): *stato di conservazione buono:* 1,00;
- **coefficiente di stato manutentivo** (C_{cons}): *stato di conservazione mediocre:* 0,90;
- **coefficiente di piano (edifici senza ascensori)**: *piano primo:* 1,00;

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a: **mq 78,50**

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adatterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario

sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2020;) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Immobiliare.it*); vengono di seguito illustrati i valori di riferimento:

(cfr. all. 9)

- **Agenzia delle Entrate – Quotazioni immobiliari anno 2020 semestre 2**

TIPOLOGIA StatoConservativo Valore mercato/mq

Locale Commerciale Normale min 820 euro/mq max 1650euro/mq

per una media di **1 2 3 5 euro/mq**

- **Borsino immobiliare anno 2020**

Locale commerciale

Quot. 1°fascia Quot. Fascia media Quot. 2° fascia
media 721 euro/mq 1138,28 euro/mq 1555,55euro/mq

Con valore medio di euro **1138,28 euro/mq**

- **Immobiliare.it**

Non è stato possibile rinvenire immobili con caratteristiche simili a quelli pignorati

Per cui facendo la media tra i due valori medi trovati, abbiamo:

$(1235 \text{ euro} + 1138,28 \text{ euro})/2 =$ **Valore di mercato = 1187 euro/mq**

STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

$$S_R = 78,50 \text{ mq.}$$

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$\text{€}1187 / \text{mq.} \text{ destinazione locale commerciale (} Q_r \text{)}$$

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

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

$$V_m = 78,50 \times 1187 \text{ euro/mq} = \textbf{93.179 euro}$$

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

Per cui avremo:

$$V_m = 93.179 - 500 \text{ euro (redazione A.P.E.)} = \textbf{92.679 euro}$$

Si applica poi una riduzione del 15% per gli abusi riscontrati e le pratiche di Accertamento di conformità indicate:

Per cui avremo:

$$V_m = 92679 - 13.901 \text{ euro} = \textbf{78.778 euro}$$

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

Per cui avremo:

$$V_m = 78.778 \text{ euro} - 7.878 \text{ euro} = \textbf{70.900 Euro}$$

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO 1: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE COMMERCIALE

€ 70.900

LOTTO 2: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 11 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 102 cat A/5**

DATI METRICI

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

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

Locale commerciale	1,00
Area esterna di pertinenza (balconi e terrazzi)	0,25

- **coefficiente di stato manutentivo** (C_{Cons}): *stato di conservazione buono:* 1,00;
- **coefficiente di stato manutentivo** (C_{Cons}): *stato di conservazione mediocre:* 0,90;
- **coefficiente di piano (edifici senza ascensori)**: *piano primo:* 1,00;

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a: **mq 47,92** x 0,90 (stato mediocre) = **mq 43,13**

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un

immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2020;) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Immobiliare.it*); vengono di seguito illustrati i valori di riferimento:

(cfr. all. 9)

- **Agenzia delle Entrate – Quotazioni immobiliari anno 2020**
semestre 2

TIPOLOGIA StatoConservativo Valore mercato/mq

Locale Commerciale Normale min 820 euro/mq max 1650euro/mq

per una media di **1 2 3 5 euro/mq**

- **Borsino immobiliare anno 2020**

Locale commerciale

Quot. 1°fascia Quot. Fascia media Quot. 2° fascia
media 721 euro/mq 1138,28 euro/mq 1555,55euro/mq

Con valore medio di euro **1138,28 euro/mq**

- **Immobiliare.it**

Non è stato possibile rinvenire immobili con caratteristiche simili a quelli pignorati

Per cui facendo la media tra i due valori medi trovati, abbiamo:

(1235 euro + 1138,28 euro)/2= **Valore di mercato = 1187 euro/mq**

STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

$$S_R = 43,13 \text{ mq.}$$

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$€1187 / \text{mq.} \text{ destinazione locale commerciale } (Q_r)$$

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

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

$$V_m = 43,13 \times 1187 \text{ euro/mq} = \mathbf{51.195 \text{ euro}}$$

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

Per cui avremo:

$$V_m = 51.195 - 500 \text{ euro (redazione A.P.E.)} = \mathbf{50.695 \text{ euro}}$$

Si applica poi una riduzione del 5% per le pratiche di Accertamento di Conformità indicate:

Per cui avremo:

$$V_m = 50.695 - 2.535 \text{ euro} = \mathbf{48.160 \text{ euro}}$$

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

Per cui avremo:

$$V_m = 48.160 \text{ euro} - 4816 \text{ euro} = \mathbf{43.344 \text{ Euro}}$$

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO 1: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE COMMERCIALE

€ 43.344

LOTTO 3: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 103 cat A/5**

DATI METRICI

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

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

Civile abitazione	1,00
Area esterna di pertinenza (balconi e terrazzi)	0,25

- **coefficiente di stato manutentivo** (C_{Cons}): *stato di conservazione buono:* 1,00;

- **coefficiente di stato manutentivo** (C_{Cons}): *stato di conservazione mediocre:* 0,90;

- **coefficiente di piano (edifici senza ascensori)**: *piano primo:* 1,00;

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a: **mq 89,32** x 0,90 (stato mediocre) = **mq 80,39**

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un

immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2020;) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Immobiliare.it*); vengono di seguito illustrati i valori di riferimento:

(cfr. all. 9)

- **Agenzia delle Entrate – Quotazioni immobiliari anno 2020 semestre 2**

TIPOLOGIA StatoConservativo Valore mercato/mq

Civile abitazione min 870 euro/mq max 1350 euro/mq

per una media di **1110 euro/mq**

- **Borsino immobiliare anno 2020**

Civile abitazione fascia media

Quot. 1°fascia Quot. Fascia media Quot. 2° fascia

media 872,45 euro/mq 1159,87euro/mq 1447,28 euro/mq

Con valore medio di euro **1159,87 euro/mq**

- **Immobiliare.it**

Non è stato possibile rinvenire immobili con caratteristiche simili a quelli pignorati

Per cui facendo la media tra i due valori medi trovati, abbiamo:

$(1110 \text{ euro} + 1159,87 \text{ euro})/2 =$ **Valore di mercato = 1135 euro/mq**

STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

$$S_R = 80,39 \text{ mq.}$$

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$\text{€ } 1135/\text{mq.} \text{ destinazione civile abitazione (Q}_r\text{)}$$

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

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

$$V_m = 80,39 \times 1135 \text{ euro/mq} = \textbf{91.243 euro}$$

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

Per cui avremo:

$$V_m = 91.243 - 500 \text{ euro (redazione A.P.E.)} = \textbf{90.743 euro}$$

Si applica poi una riduzione del 5% per le pratiche di Accertamento di Conformità indicate:

Per cui avremo:

$$V_m = 90.743 - 4.537 \text{ euro} = \textbf{86.206 euro}$$

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

Per cui avremo:

$$V_m = 86.206 \text{ euro} - 8.620 \text{ euro} = \textbf{77.586 Euro}$$

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO 1: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE RESIDENZIALE

€ 77.586

LOTTO 4: Immobile sito in Sant'Antimo NA Via Ludovico Ariosto n 9 identificato al NCEU del detto Comune al **foglio 7, p.lla 433, sub 105 cat A/5**

DATI METRICI

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

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

Civile abitazione	1,00
Area esterna di pertinenza (balconi e terrazzi)	0,25

- **coefficiente di stato manutentivo (C_{Cons})**: *stato di conservazione buono*: 1,00;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{Cons})**: *stato di conservazione mediocre*: 0,90;
- **coefficiente di piano (edifici senza ascensori)**: *piano primo*: 1,00;

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a: **mq 81,89**

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un

immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2020;) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Immobiliare.it*); vengono di seguito illustrati i valori di riferimento:

(cfr. all. 9)

- **Agenzia delle Entrate – Quotazioni immobiliari anno 2020**
semestre 2

TIPOLOGIA StatoConservativo Valore mercato/mq

Civile abitazione min 870 euro/mq max 1350 euro/mq

per una media di **1 1 1 0 euro/mq**

- **Borsino immobiliare anno 2020**

Civile abitazione fascia media

Quot. 1°fascia Quot. Fascia media Quot. 2° fascia
media 872,45 euro/mq 1159,87 euro/mq 1447,28 euro/mq

Con valore medio di euro **1159,87 euro/mq**

- **Immobiliare.it**

Non è stato possibile rinvenire immobili con caratteristiche simili a quelli pignorati

Per cui facendo la media tra i due valori medi trovati, abbiamo:

$(1110 \text{ euro} + 1159,87 \text{ euro})/2 =$ **Valore di mercato = 1135 euro/mq**

STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

$$S_R = 81,89 \text{ mq.}$$

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$\text{€ } 1135/\text{mq.} \text{ destinazione civile abitazione (Q}_r\text{)}$$

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

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

$$V_m = 81,89 \times 1135 \text{ euro/mq} = \textbf{92.945 euro}$$

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

Per cui avremo:

$$V_m = 92.945 - 500 \text{ euro (redazione A.P.E.)} = \textbf{92.445 euro}$$

Si applica poi una riduzione del 15% per le pratiche di Accertamento di Conformità e per gli abusi riscontrati indicati:

Per cui avremo:

$$V_m = 92.445 - 13.867 \text{ euro} = \textbf{78.578 euro}$$

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

Per cui avremo:

$$V_m = 78.578 \text{ euro} - 7.857 \text{ euro} = \textbf{70.721 Euro}$$

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO 1: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE RESIDENZIALE

€ 70.721

Quesito 13

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

Non sussiste il caso.



Quesito 14

Da Certificato di Residenza allegato alla consulenza, si evince che:

la residenza anagrafica dei sig. [REDACTED]
esecutati alla data del pignoramento ed all'attualità, risulta essere,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(cfr. all. 10)

Napoli, 07.07.2021

In fede

C.T.U. Arch. Angela Passaro



