

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di espropriazione immobiliare

n. R.G.E.501/2024 promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



CESPITE

Piena proprietà di:

- Immobile in Carinaro CE Via Eduardo De Filippo n. 3, NCEU foglio 5 p.lla 5512 sub 8 cat. A/2;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

angelapassaro@archiworldpec.it

INDICE

-1. Premessa

-2. Elenco Allegati

- 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

☐ Quesito1

☐ Quesito2

☐ Quesito3

☐ Quesito4

☐ Quesito5

☐ Quesito6

☐ Quesito7

☐ Quesito8

☐ Quesito9

☐ Quesito10

☐ Quesito11

☐ Quesito12

☐ Quesito13

☐ Quesito14

-4. Allegati

PREMESSA

Con mandato del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Monica Marrazzo, veniva conferito incarico a me sottoscritta [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n. 7814, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 501/2024 in epigrafe. Formulati al CTU i quesiti, il G.E. rinviava le parti all'udienza del 09.12.2025.

1. . ELENCOALLEGATI

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

Controllo preliminare

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

È presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del [REDACTED] Notaio in Napoli.

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

Risulta tra i documenti presenti nel fascicolo il certificato di residenza, stato civile dell'esecutato ma non il certificato di matrimonio ed il titolo di provenienza del bene. La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisirli allegandoli alla consulenza.

Quesito 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Proprietà 1000/1000 di:

- Immobile in Carinaro CE Via Eduardo De Filippo n. 3, NCEU foglio 5 p.lla 5512 sub 8 cat. A/2;

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, dei **sub 8** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato sig [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

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

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

Vi è una esatta corrispondenza nella sovrapposizione della mappa catastale con la mappa satellitare del fabbricato in cui è sita l'unità

immobiliare pignorata.



Foto: mappa catastale fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare pignorata p.lla 5512



Foto: mappa satellitare fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare pignorata p.lla 5512

Il lotto a vendersi sarà unico e precisamente:

Proprietà 1000/1000 di:

- Immobile in Carinaro CE Via Eduardo De Filippo n. 3, NCEU foglio 5 p.IIIa 5512 sub 8 cat. A/2;

CONFINI:

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con Via De Filippo
- a sud con sub 7 stessa p.lla
- a ovest con proprietà aliena
- a est con viale esterno

Quesito 2

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

LOTTO UNICO:

Proprietà 1000/1000 di:

- Immobile in Carinaro CE Via Eduardo De Filippo n. 3, NCEU foglio 5 p.IIIa 5512 sub 8 cat. A/2;

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è una villa (porzione di bifamiliare), in cemento armato ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensiva, trattasi di: una villa composta da tre livelli, piano cantinato (non oggetto di pignoramento essendo un altro sub), piano rialzato, piano primo, con giardino e piano secondo sottotetto abitabile. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e tinteggiatura.

L'ingresso pedonale e carrabile alla villa è situato nella traversa via Leonardo Sciascia n. 3. Dal cortile interno si ha accesso al piano rialzato, collegato agli altri piani attraverso scale interne. L'immobile, risulta essere attualmente l'abitazione principale del sig. [REDACTED]



Foto 1. Foto 2. Esterni immobile



Foto 3. Foto 4. Esterni immobile



Foto 5. Esterni immobile: vista della rampa che porta al piano cantinato, non oggetto di pignoramento



Foto 6. Foto 7. Esterni immobile, vista ulteriore ingresso carrabile giardino villino



Foto 8. Esterni immobile: vista della rampa che porta al piano cantinato, non oggetto di pignoramento

DESCRIZIONE LIVELLI DI PIANO COSTITUENTI IL LOTTO:

Piano Rialzato/Terra

Il piano è composto in questo modo:

Cucina, salone, sala da pranzo, un bagno; Sono inoltre presenti un terrazzo lato cucina (terrazzo di cui sarà valutato un ripristino stato dei luoghi) ed un'altro terrazzino zona ingresso con scala che si diparte dalla quota giardino.

Il piano presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento per l'intero appartamento in mattonelle in gres porcellanato colore beige misura 60 x 30 cm
- Bagno padronale e di servizio completi di sanitari con rivestimento in gres effetto marmorizzato
- Pareti interne tinteggiate con colore lavabile
- Porta ingresso blindata
- Infissi esterni napoletane blindate colore grigio
- Infissi interni in alluminio taglio termico color legno
- Porte interne scorrevoli in alluminio e vetro
- Impianto di riscaldamento e acqua idrosanitaria autonomo con caldaia a gas
- Presente impianto di climatizzazione con split
- Presenza di controsoffittature con faretti



Foto 1. Foto 2. Foto 3. Foto 4. Zona ingresso soggiorno



Foto 5. Foto 6. Zona pranzo



Foto 7. Foto 8. Zona cucina



Foto 9. Ingresso per scala di accesso al piano cantinato sub 5, a cui risulta accorpato da questo passaggio



Foto 10. Bagno



Foto 11. Terrazzo lato ingresso



Foto 12. Ingresso



Foto 13. Foto 14. Terrazzo lato cucina, di cui verrà valutata la demolizione

Piano primo:

Il piano è composto in questo modo:

Tre camere da letto, una cabina armadio, un bagno, un disimpegno; Sono inoltre presenti un terrazzo lato est della villa.

Il piano presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento per l'intero piano in mattonelle in parquet
- Bagno completo di sanitari con rivestimento in gres colore beige
- Pareti interne tinteggiate con colore lavabile
- Infissi esterni napoletane blindate colore grigio
- Infissi interni in alluminio taglio termico color legno
- Porte interne scorrevoli in alluminio e vetro
- Impianto di riscaldamento e acqua idrosanitaria autonomo con caldaia a gas
- Presente impianto di climatizzazione con split
- Presenza di controsoffittature con faretti



Foto 1. Foto 2. Disimpegno smonto scala accesso al piano primo



Foto 3. Foto 4. Camera matrimoniale



Foto 5. Cabina armadio camera matrimoniale



Foto 6. Cameretta 1



Foto 7. Cameretta 1



Foto 8. Cameretta 2



Foto 9. Cameretta 2



Foto 10. Bagno

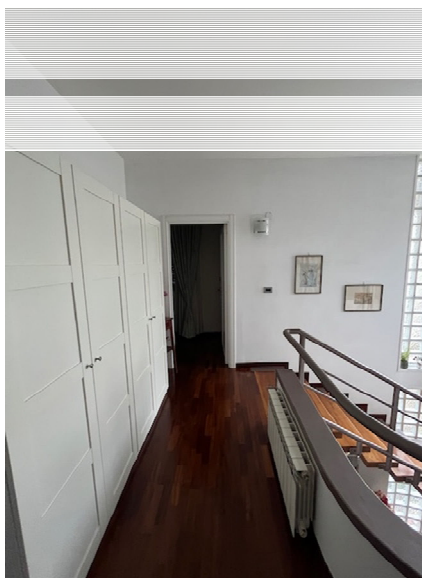


Foto 11. Foto 12. Disimpegno smonto scala accesso al piano primo con scala a chiocciola per accesso al piano sottotetto



Foto 13. Foto 14. Balcone piano primo

Piano sottotetto:

Il piano è composto in questo modo:

Una camera da letto, una cucina, due bagni, un disimpegno, un vano di smonto scala dal piano primo, porzione di sottotetto non abitabile;

Il piano presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento per l'intero appartamento in mattonelle in gres porcellanato colore beige
- Bagno padronale e di servizio completi di sanitari con rivestimento in gres bianco
- Pareti interne tinteggiate con colore lavabile
- Infissi interni in alluminio taglio termico color grigio
- Porte interne in laminato
- Impianto di riscaldamento e acqua idrosanitaria con caldaia a gas



Foto 1. Corridoio piano sottotetto abitabile



Foto 2. Cucina



Foto 3. Cucina



Foto 4. Cucina



Foto 5. Bagno 1



Foto 6. Bagno 2

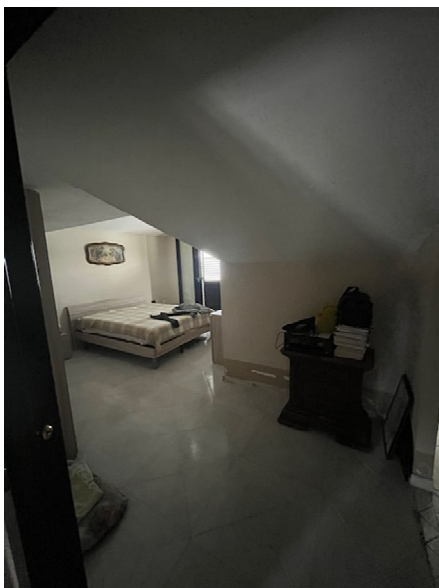


Foto 7. Camera

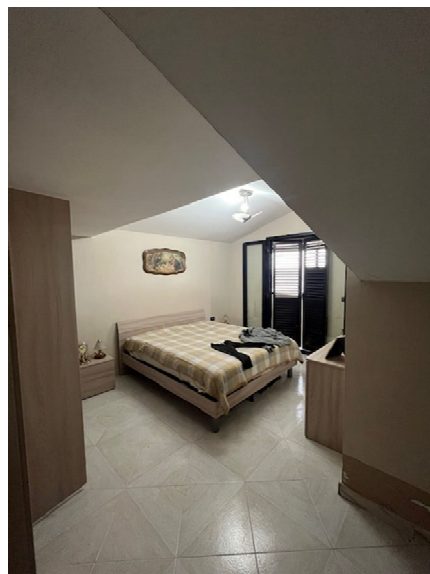


Foto 8. Camera



Foto 9. Camera



Foto 10. Camera



Foto 11. Spazio disimpegno

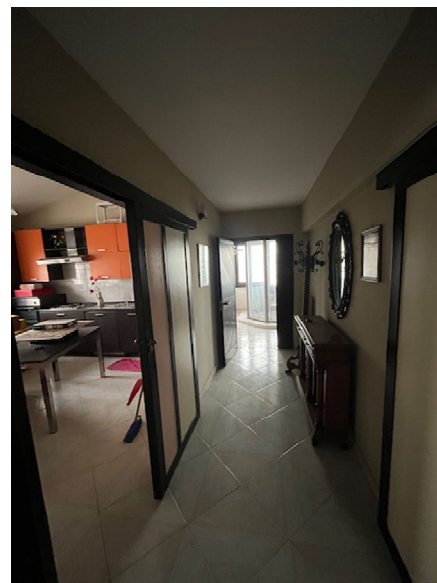


Foto 12. Corridoio



Foto 13. Involucro scala a chiocciola dal piano primo al piano sottotetto



Foto 14. Involucro scala a chiocciola dal piano primo al piano sottotetto



Foto 15. Involucro scala a chiocciola dal piano primo al piano sottotetto



Foto 16. Porzione di sottotetto non abitabile

Composizione immobile sub 8:

Piano Rialzato

Superficie commerciale di **mq 103**

Terrazzo zona ingresso **mq 12,57**

Giardino **mq 154**

Piano Primo

Superficie commerciale di **mq 97**

Terrazzo zona est **mq 21,80**

Piano Sottotetto abitabile

Superficie commerciale di **mq 86,11**

Piano Sottotetto non abitabile

Superficie commerciale di **mq 28,89**

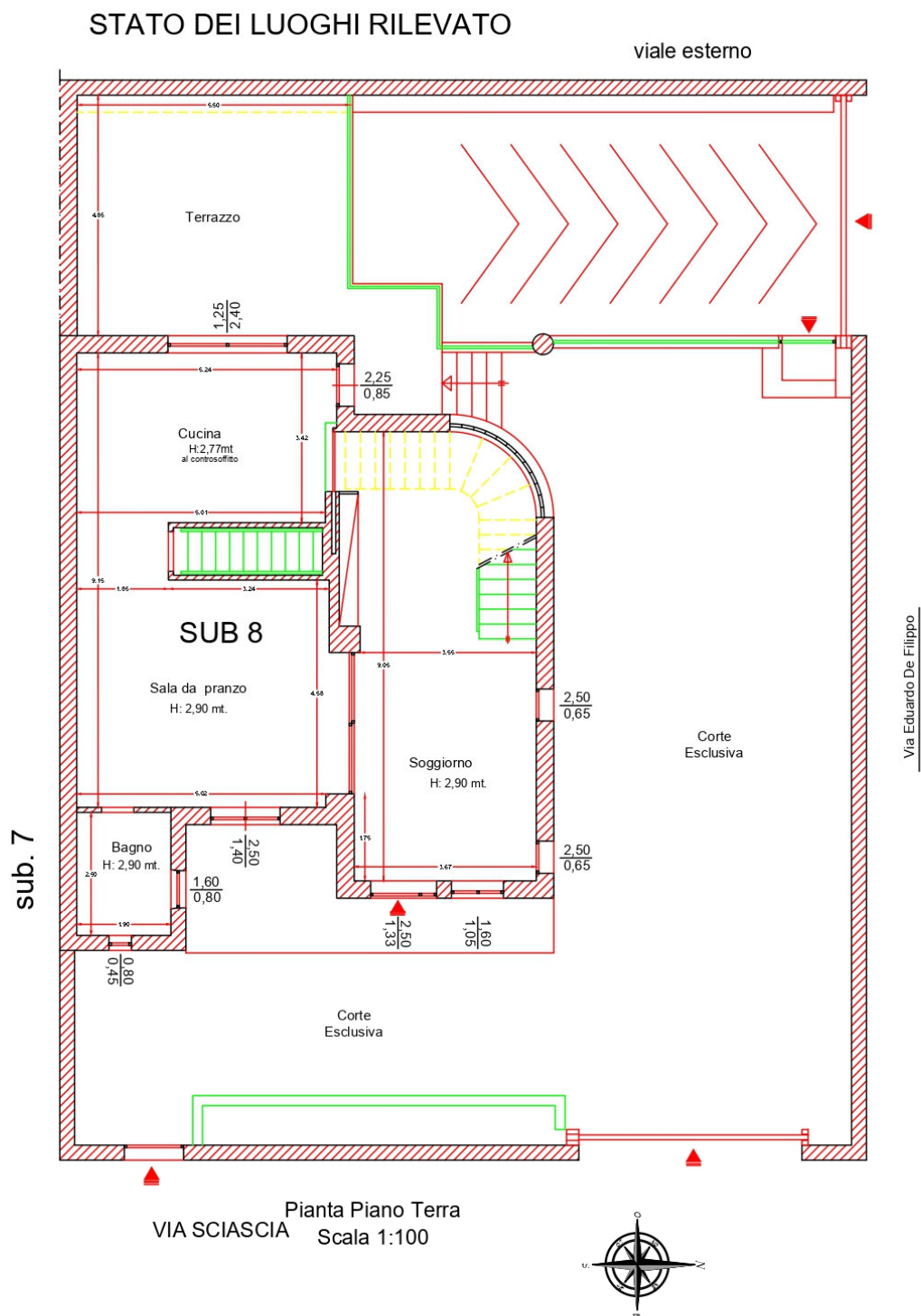
La superficie lorda totale ragguagliata del LOTTO UNICO è pari a:

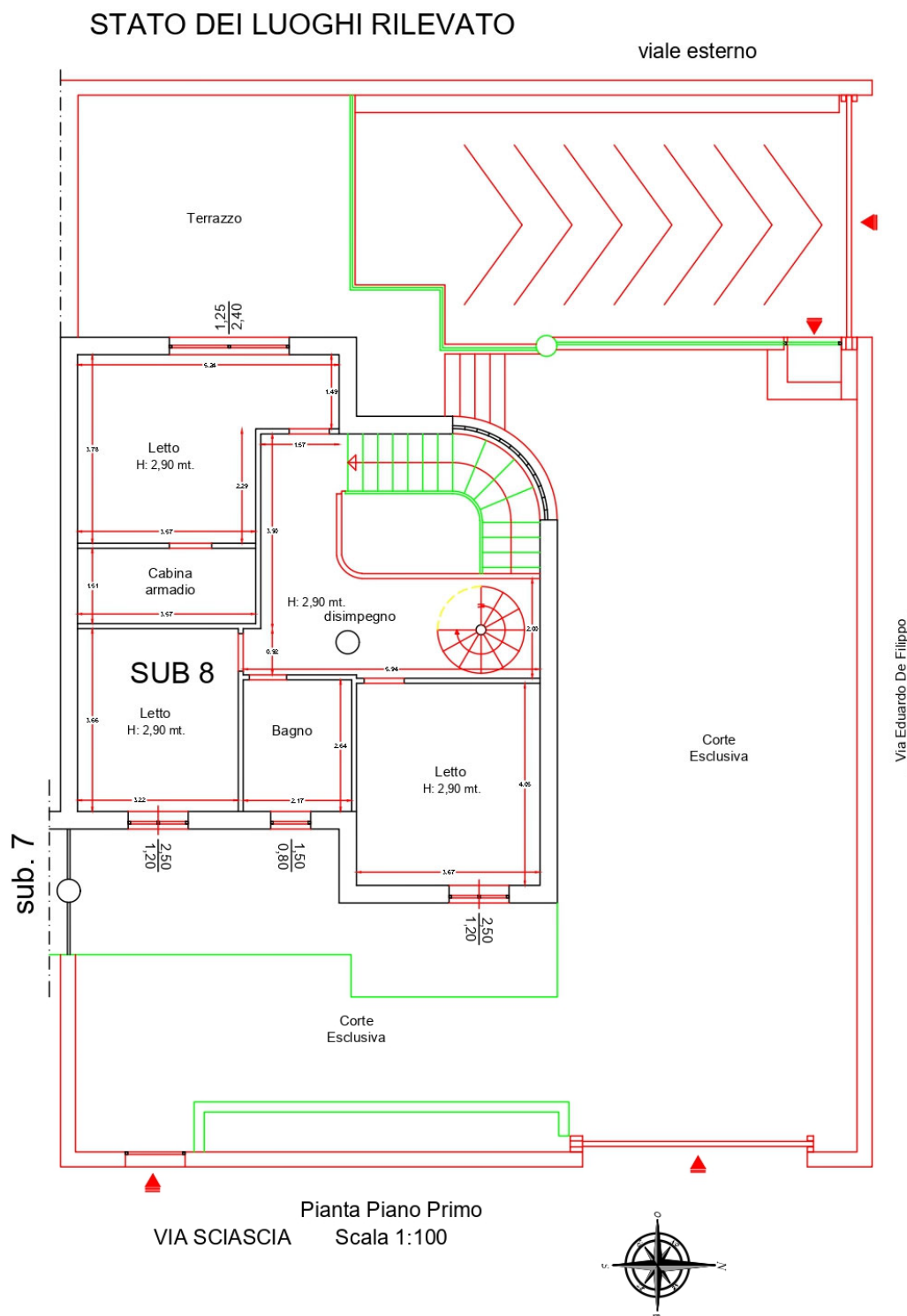
appartamento piano terra/rialzato mq 103 + terrazzo lato ingresso
piano rialzato mq 3,14 (terrazzi 12,57 mq x 25%) + giardino esterno mq
15,40 (10% di 154 mq) + piano primo mq 97 + terrazzo piano primo mq
5,45 (mq 21,80 x 25%) + secondo piano/sottotetto abitabile mq 86,11 +
porzione di sottotetto non abitabile mq 10,11 (mq 28,89 x 35%) = **mq**

320,21

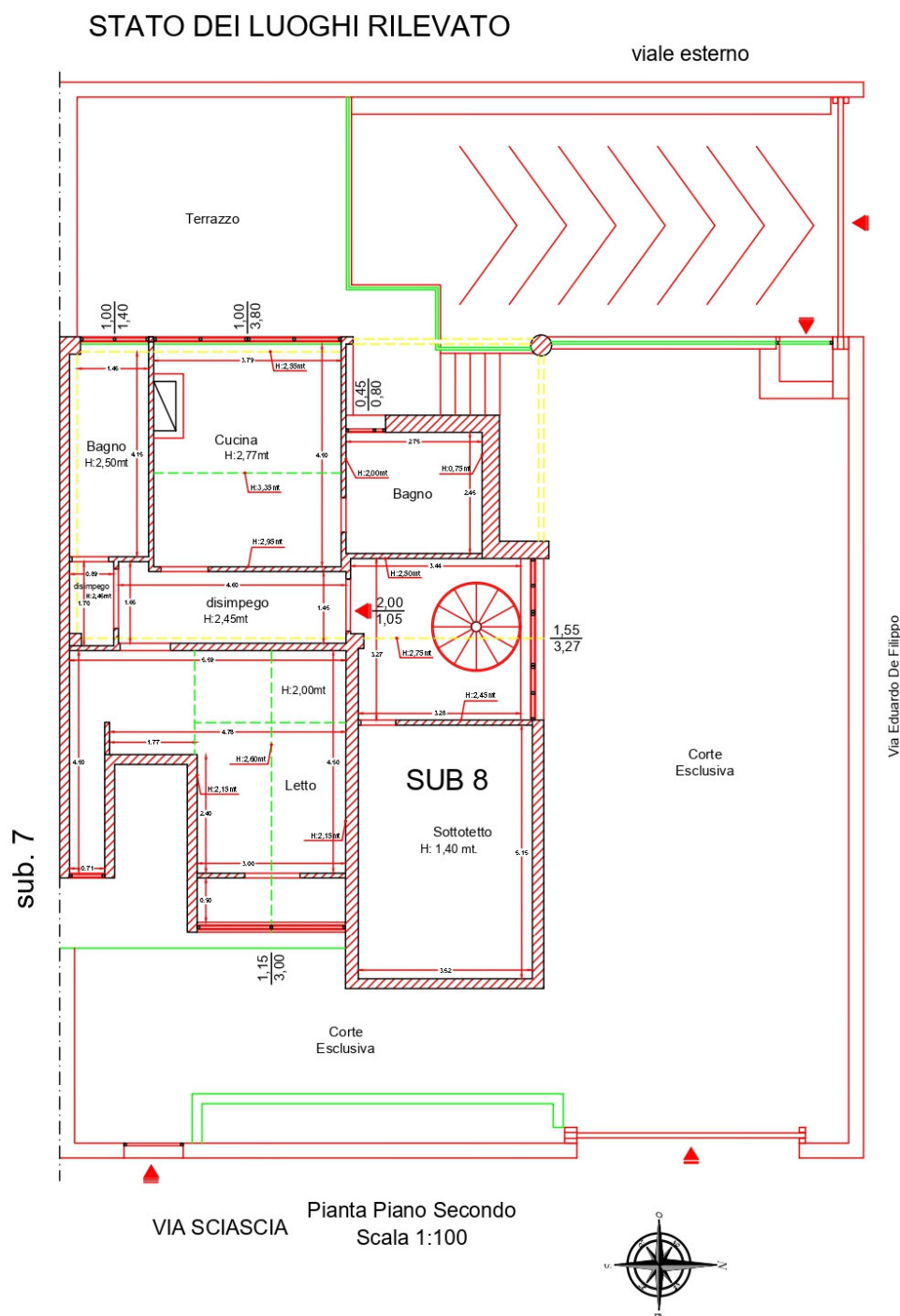
In seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

TERRA/RIALZATO





UNITA' IMMOBILIARE sub 8 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO – **PIANO**
SECONDO/SOTTOTETTO



Quesito 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

LOTTO:

Proprietà 1000/1000 di:

Immobile in Carinaro CE Via Eduardo De Filippo n. 3, NCEU foglio 5 p.lla 5512 sub 8 cat. A/2;

Storia catastale del bene:

Classamento:

Rendita: Euro 711,42

Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 9,5 vani

Foglio 5 Particella 5512 Subalterno 8

Indirizzo: VIA EDUARDO DE FILIPPO n. 3 Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 270 m2 Totale escluse aree scoperte b): 246 mq

Dati identificativi: Dati derivanti da dal 21/07/2015

VARIAZIONE del 21/07/2015 Pratica n. CE0137303 in atti dal 21/07/2015

AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 47386.1/2015)

Indirizzo: Dati derivanti dal 06/10/2015

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2015 Pratica n. CE0184430 in atti dal 06/10/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 73065.1/201

Dati di superficie: Dati derivanti dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/07/2015, prot. n. CE0137303

Intestatario:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (vedi all.5)

Vi è una esatta corrispondenza nella sovrapposizione della mappa catastale con la mappa satellitare del fabbricato in cui è sita l'unità

immobiliare pignorata.

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

Immobile in Carinaro CE Via Eduardo De Filippo n. 3, NCEU foglio 5 p.lla 5512 sub 8 cat. A/2;

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

Immobile in Carinaro CE Via Eduardo De Filippo n. 3, NCEU foglio 5 p.lla 716 sub 3 Piano T e 1, che soppresso ha originato l'attuale immobile NCEU foglio 5 p.lla 5512 sub 8

Per cui vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali per l'atto di pignoramento, ed in relazione all'atto di provenienza, fino all'ultravventennale, vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali.

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

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

PIANO RIALZATO

- Diversa distribuzione spazi interni
- Ampliamento cubatura tramite realizzazione bagno su terrazzo esterno lato ingresso
- Modifica disposizione corte esterna lato ovest, in corrispondenza della rampa che porta al piano cantinato sub 5
- Aumento di superficie non residenziale attraverso la realizzazione di un terrazzo che sovrasta la rampa di accesso al piano cantinato, rampa che appartiene al sub 5, con conseguente sconfinamento del terrazzo nel sub 5 non pignorato

- Prospetto spigolo nord/ovest fabbricato per realizzazione maglia strutturale travi e pilastri non riportato in planimetria

PIANO PRIMO

- Diversa distribuzione spazi interni con realizzazione superficie utile interna (al posto di spazio vuoto abbiamo un solaio con una stanza)
- Cambio di prospetto spigolo nord/ovest fabbricato per realizzazione maglia strutturale travi e pilastri

PIANO SECONDO/SOTTOTETTO

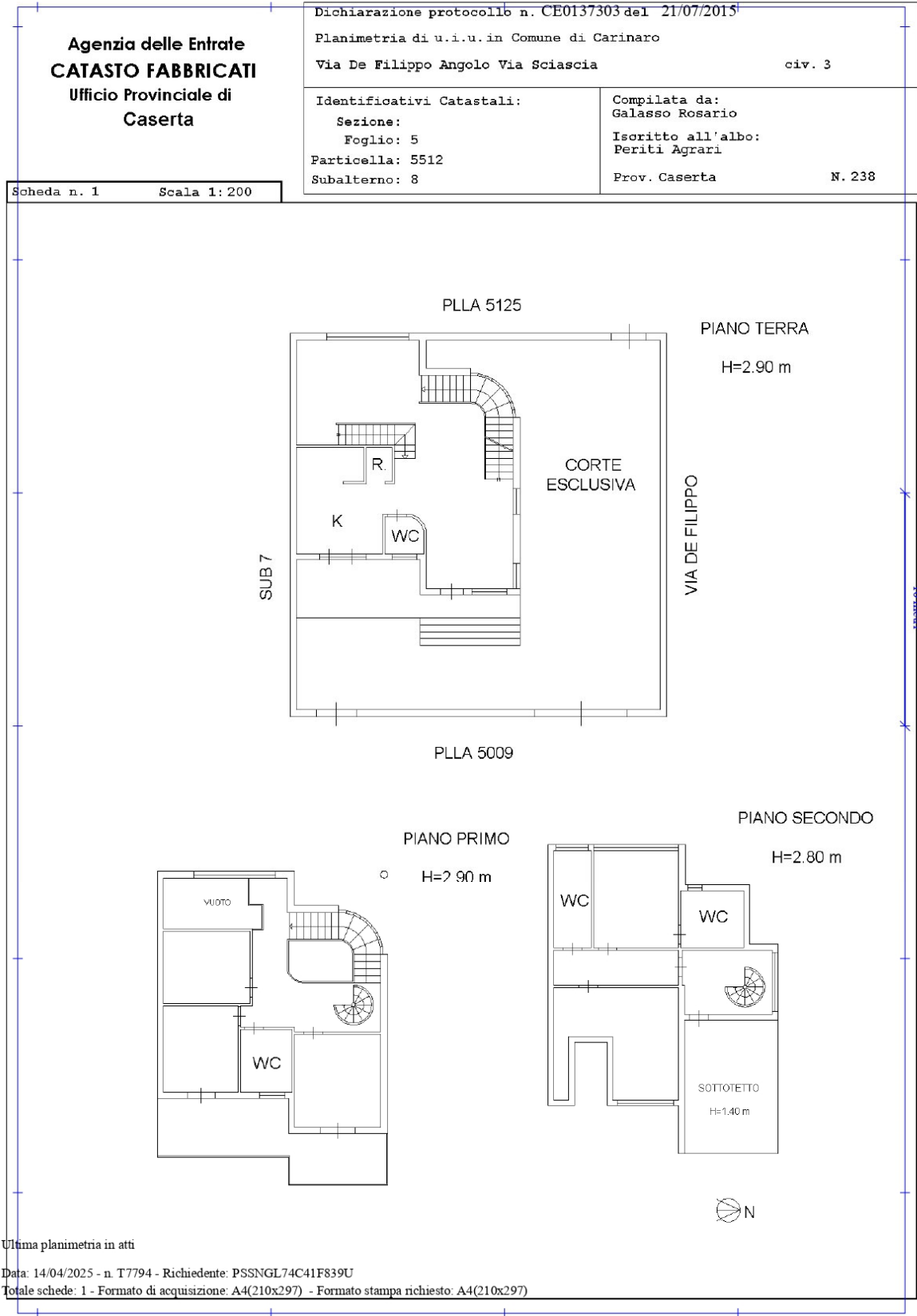
- Diversa distribuzione spazi interni
- Lieve cambio di prospetto tramite apertura di un finestrino
- Cambio di prospetto spigolo nord/ovest fabbricato per porzione di sottotetto aggettante sulla maglia di travi e pilastri presenti

Necessita per il lotto presentare pratica Do.C.fa. dopo aver sanato urbanisticamente le difformità riscontrate.

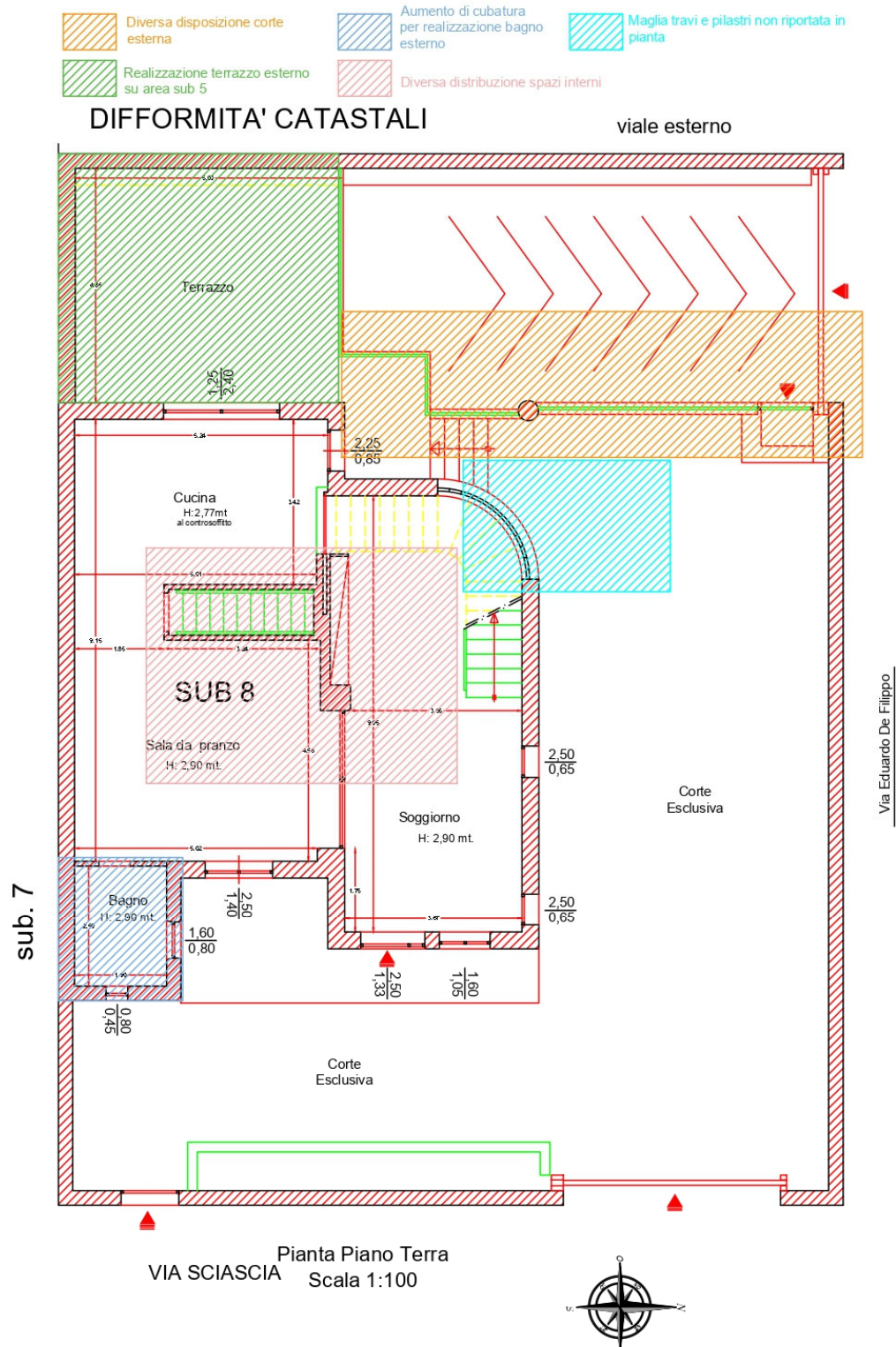
Di seguito viene riportata la planimetria catastale dell'immobile sub 8 e i rilievi con difformità catastali indicate

APPARTAMENTO sub 8 – Piano terra/7rialzato, Piano 1, Piano 2 sottotetto
 PLANIMETRIA CATASTALE

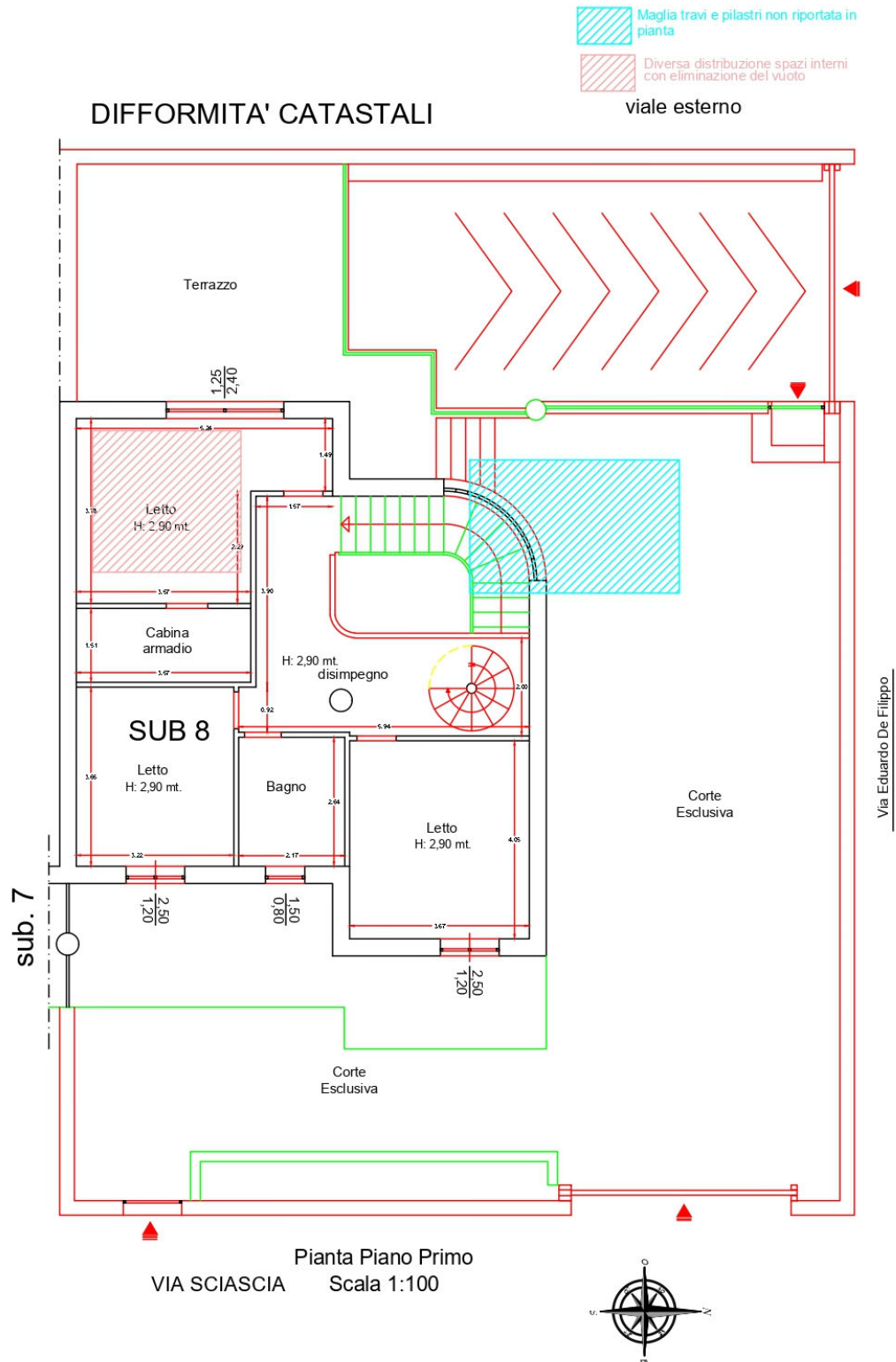
Data: 14/04/2025 - n. T7794 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U



APPARTAMENTO sub 8 DIFFORMITA CATASTALI **PIANO TERRA/RIALZATO**



APPARTAMENTO sub 8 DIFFORMITA CATASTALI **PIANO PRIMO**



SECONDO/SOTTOTETTO



Quesito 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO:

Proprietà 1000/1000 di:

L'immobile pignorato, consiste in un villino, composto da piano terra/rialzato, primo e sottotetto soprastante adibito a civile abitazione.

CONFINI:

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con Via De Filippo, a sud con sub 7 stessa p.lla, a ovest con proprietà aliena, a est con viale esterno.

In base agli accessi agli atti dello Sportello edilizia del Comune di Carinaro, si è rilevato che:

Il Fabbricato riportato al foglio 5, particella 5512, ricade, nel vigente P. U.C., adeguato al P.T.C.P. di Caserta mediante delibera di adozione di Giunta Comunale n. 105 del 25/07/2017, pubblicato sul B.U.R.C. ii. 63 del 14/08/2017 ed approvato con delibera di Giunta Comunale n. 144 del 16/11/2017, nella **ZONA B4" (parzialmente edificate di completamento)**

Certifica, altresì, che:

- il fabbricato NON ricade su suolo demaniale e NON è stato acquisito a patrimonio comunale; l'area su cui insiste l'immobile NON è sottoposta a "censo, livello o uso civico";

Il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda): Piena proprietà del bene pignorato

301.158 euro

Quesito 5

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

Provenienze del ventennio:

Proprietà 1000/1000 di:

- Immobile in Carinaro CE Via Eduardo De Filippo n. 3, NCEU foglio 5 p.lla 5512 sub 8 cat. A/2;

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, dei **sub 8** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(vedi all.5)

Quesito 6

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

In base agli accessi agli atti dello Sportello edilizia del Comune di Carinaro, si è rilevato che:

Il Fabbricato riportato al foglio 5, particella 5512, ricade, nel vigente P. U.C., adeguato al P.T.C.P. di Caserta mediante delibera di adozione di Giunta Comunale n. 105 del 25/07/2017, pubblicato sul B.U.R.C. ii. 63 del 14/08/2017 ed approvato con delibera di Giunta Comunale n. 144 del 16/11/2017, nella **ZONA B4" (parzialmente edificate di completamento)**

Certifica, altresì, che:

- il fabbricato NON ricade su suolo demaniale e NON è stato acquisito a patrimonio comunale; l'area su cui insiste l'immobile NON è sottoposta a "censo, livello o uso civico";

Da un confronto tra i grafici di Concessione Edilizia n. 11/89 e

Autorizzazione in sanatoria Legge n.724/94 n. 10/97 con lo stato dei luoghi
rilevato si è verificato che **esistono le seguenti difformità per i tre piani**
costituenti il lotto unico:

PIANO TERRA/RIALZATO

- Diversa distribuzione spazi interni
- Ampliamento cubatura tramite realizzazione bagno su terrazzo esterno lato ingresso
- Modifica disposizione corte esterna lato ovest, in corrispondenza della rampa che porta al piano cantinato sub 5
- Aumento di superficie non residenziale attraverso la realizzazione di un terrazzo che sovrasta la rampa di accesso al piano cantinato, rampa che appartiene al sub 5, con conseguente sconfinamento del terrazzo nel sub 5 non pignorato

PIANO PRIMO

- Diversa distribuzione spazi interni con realizzazione superficie utile interna (al posto di spazio vuoto abbiamo un solaio con una stanza)
- Lievi cambi di prospetto per dimensioni finestre

PIANO SECONDO/SOTTOTETTO

- Diversa distribuzione spazi interni con frazionamento interno
- Lieve cambio di prospetto tramite apertura di un finestrino

E'possibile sanare tali difformità, compreso l'aumento di volumetria, tramite **Accertamento di Conformità art. 36 del D.P.R. 380/2001 e Legge 105/2024 (cosiddetta Salva casa)** per l'ampliamento

Per quanto riguarda il terrazzo presente nell'area del sub 5, bisogna considerare un ripristino stato dei luoghi.

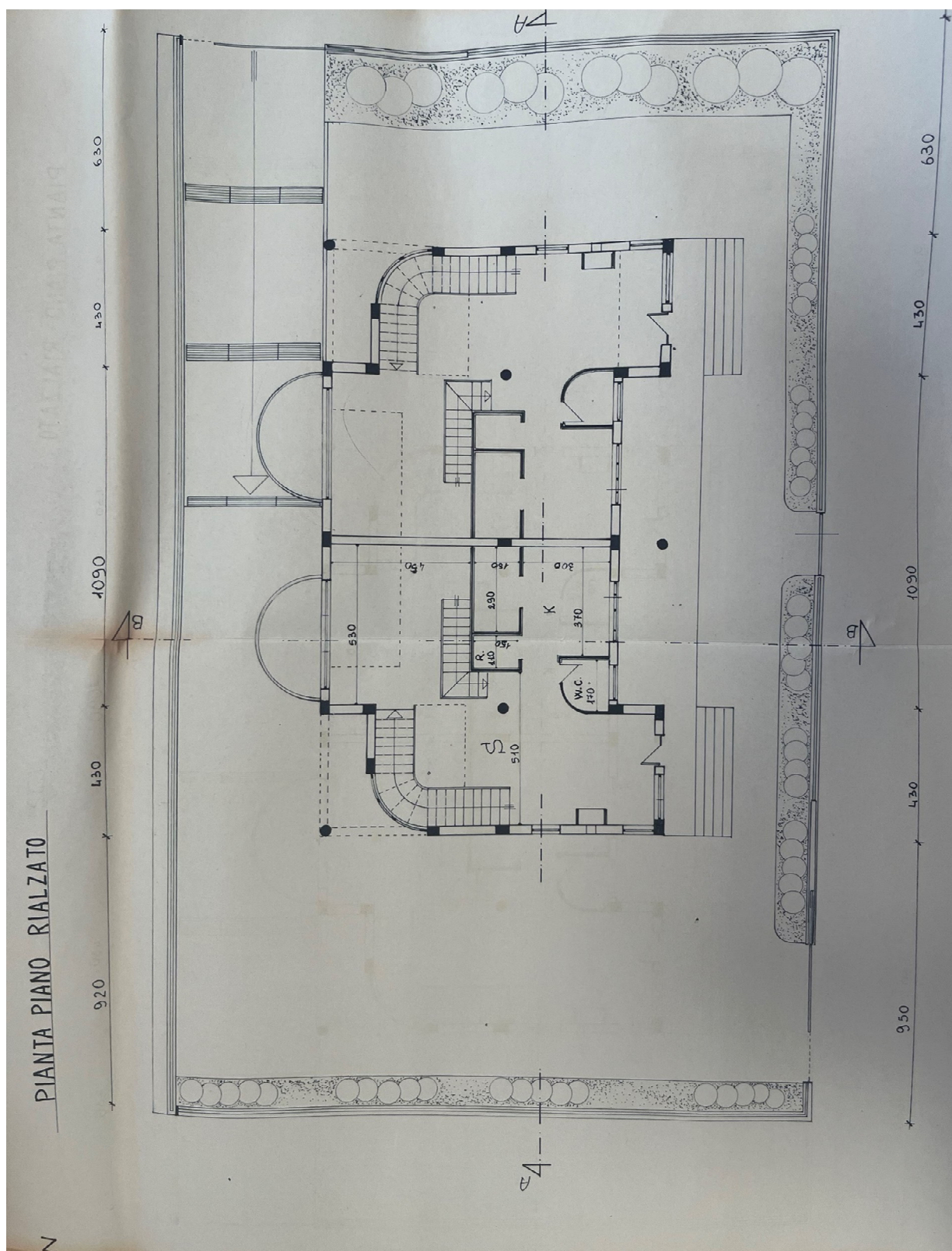
Considerato che i costi per gli accertamenti di conformità indicati, con relativi oneri urbanistici e spese tecniche, ed il ripristino stato dei luoghi

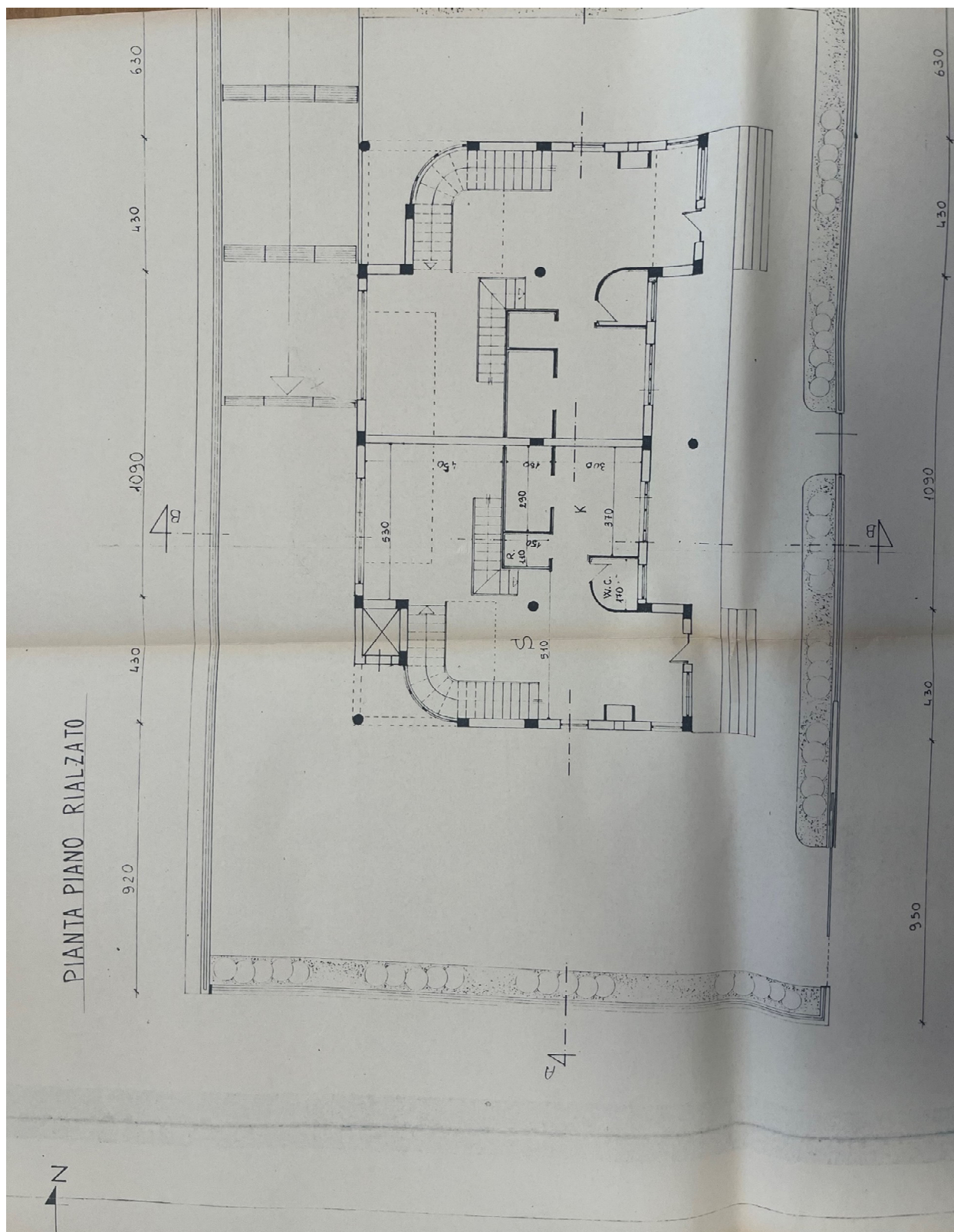
indicato, non sono quantificabili come spese urbanistiche se non solo dopo aver presentato le suddette pratiche edilizie al Comune, la sottoscritta stima quest'ultimi considerando una **riduzione del 10%** sul valore di mercato trovato per il lotto unico

Di seguito vengono riportate le planimetrie urbanistiche piano terra/rialzato e piano primo e secondo/sottotetto con planimetrie dello stato reale con difformità urbanistiche evidenziate

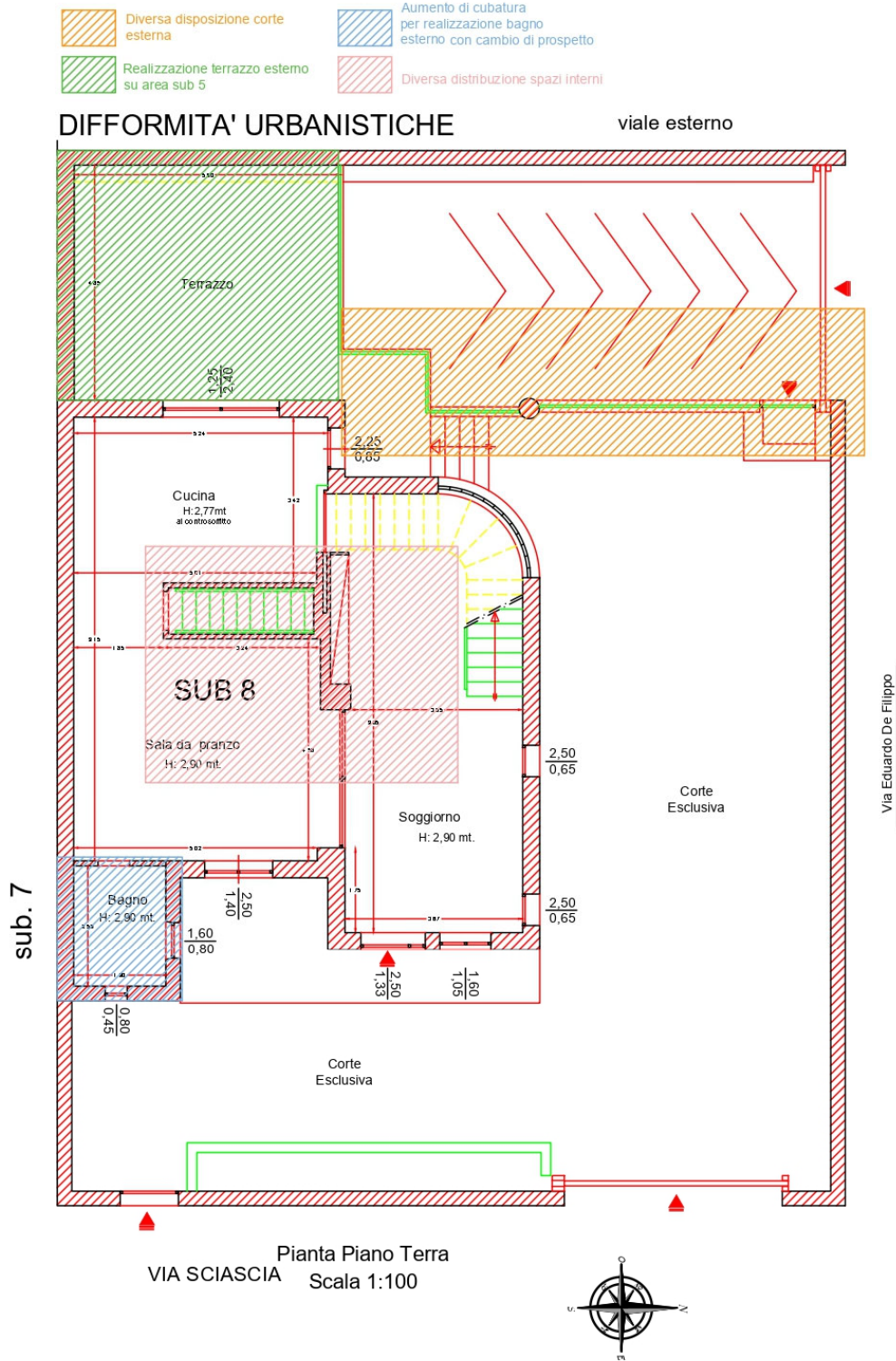
APPARTAMENTO sub 8 Piano Terra/Rialzato

Grafici Concessione Edilizia n. 11/89



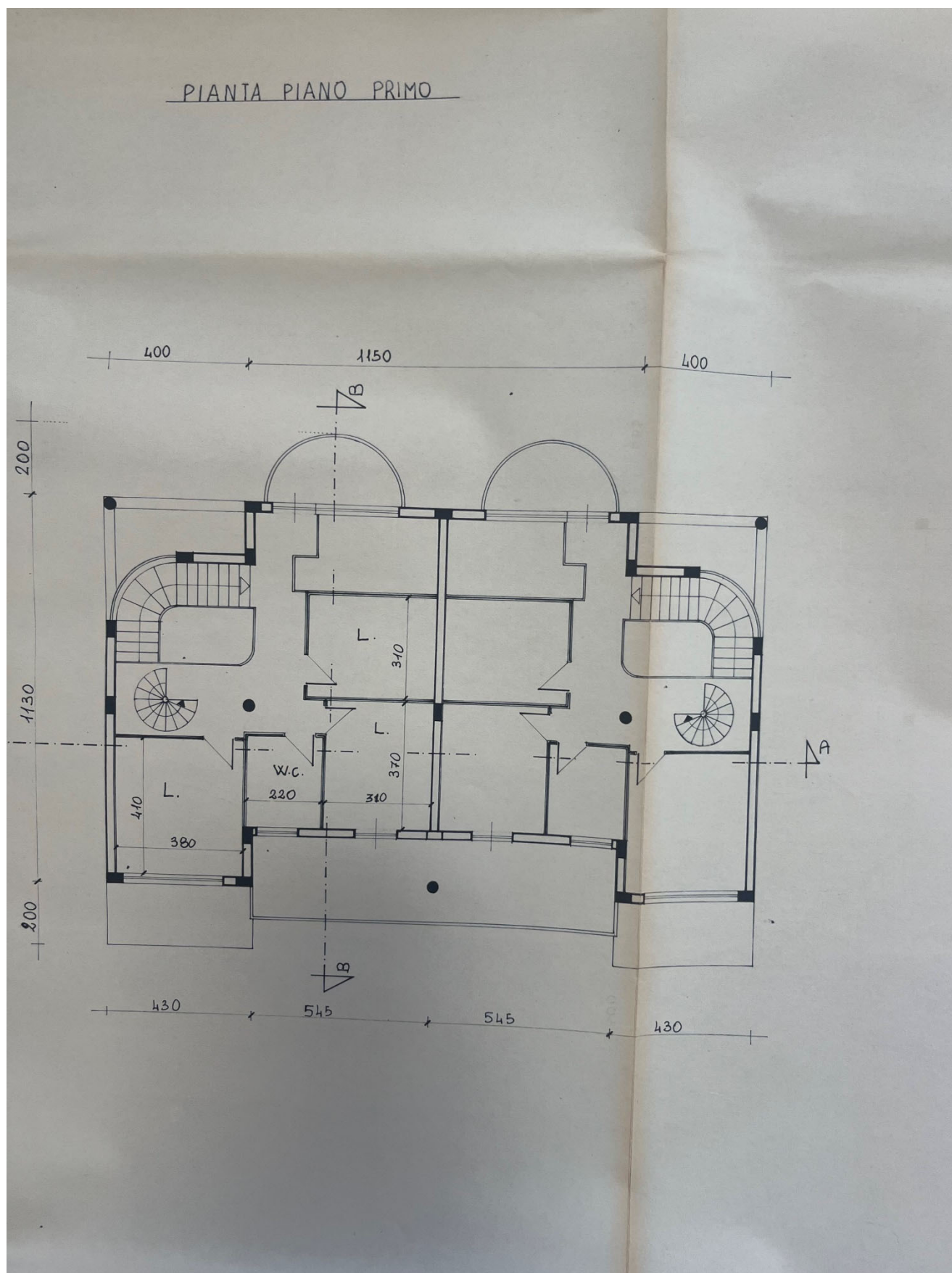


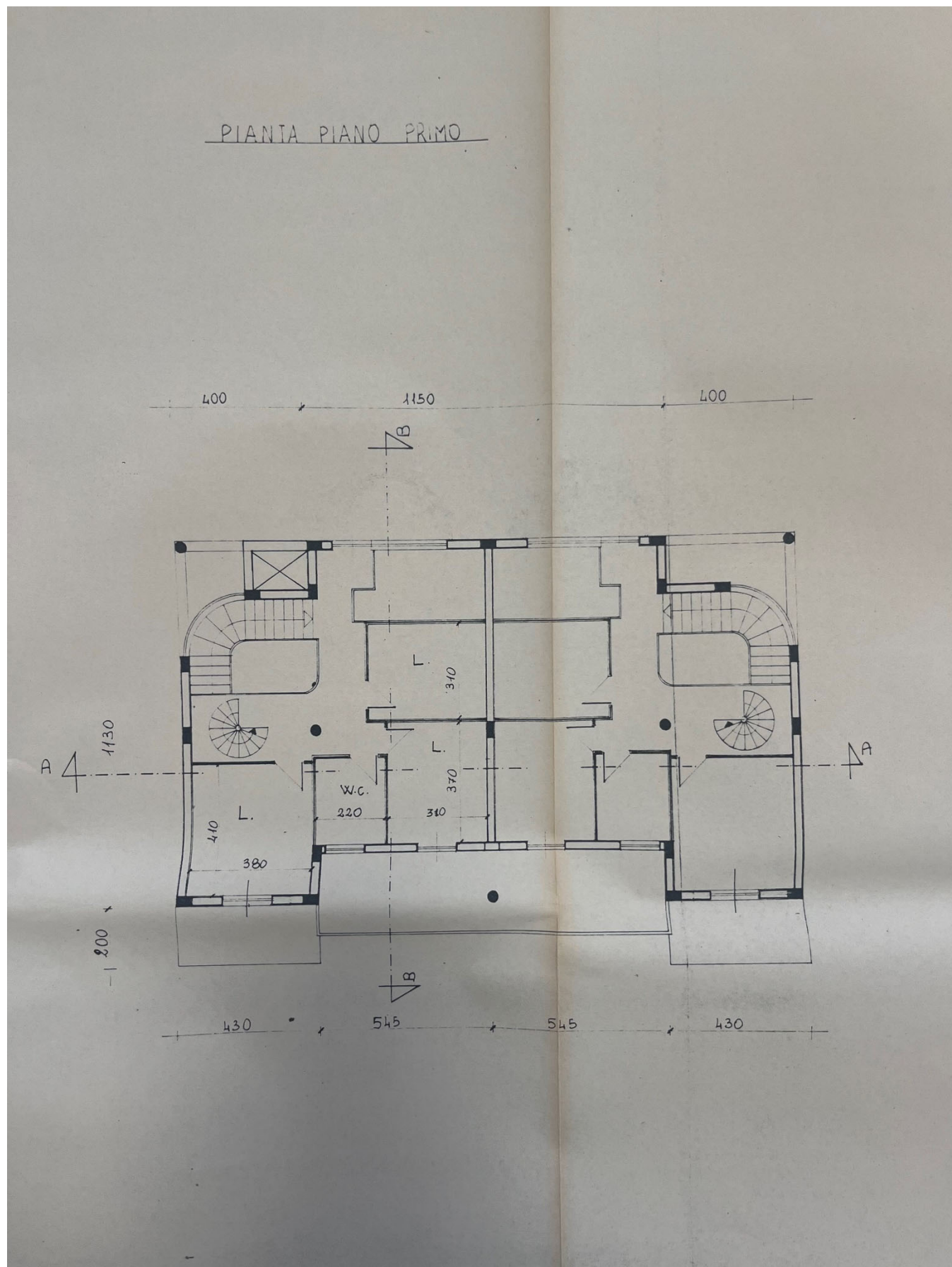
APPARTAMENTO sub 8 DIFFORMITA URBANISTICHE PIANO TERRA/RIALZATO



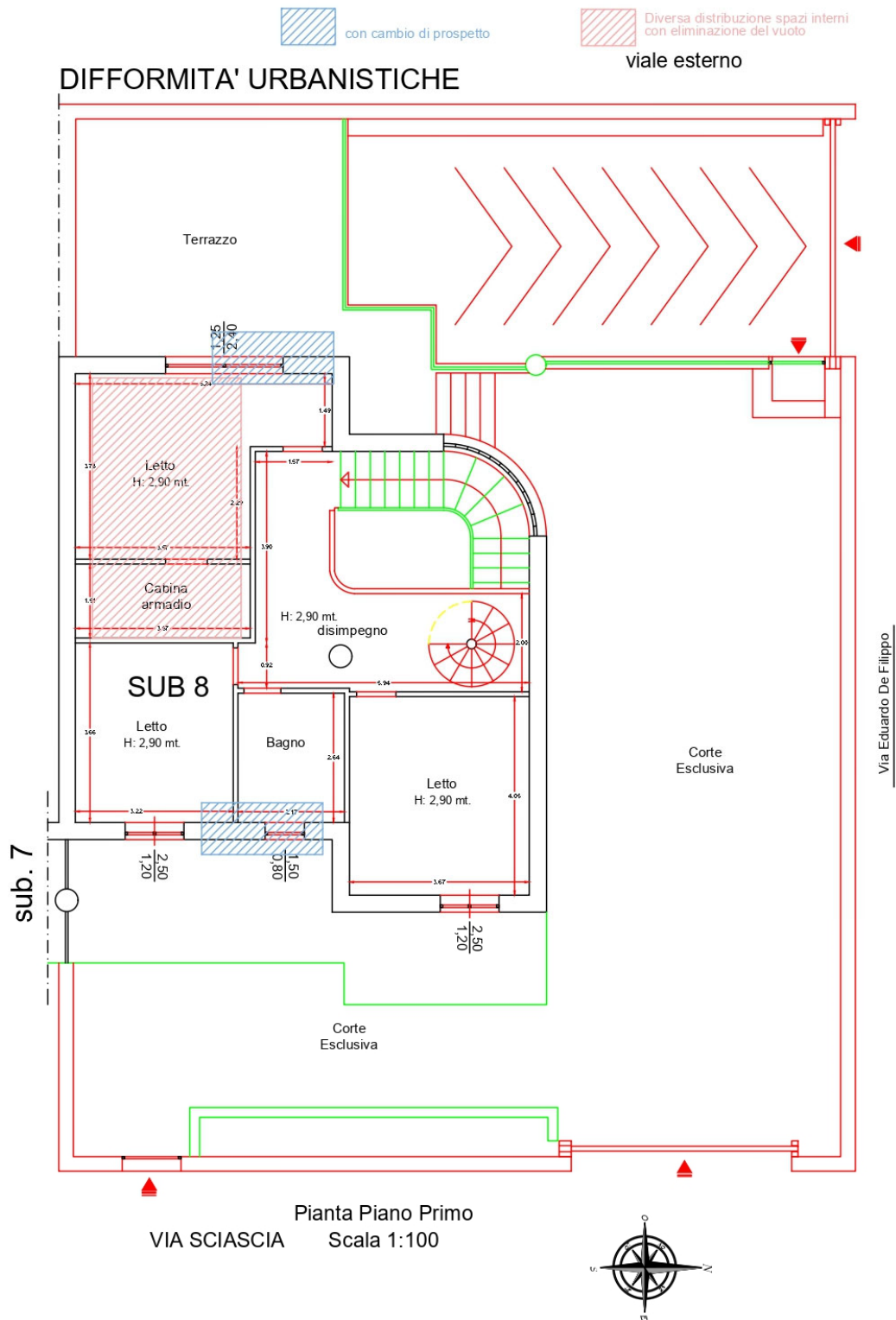
APPARTAMENTO sub 8 Piano Primo

Grafici Concessione Edilizia n. 11/89



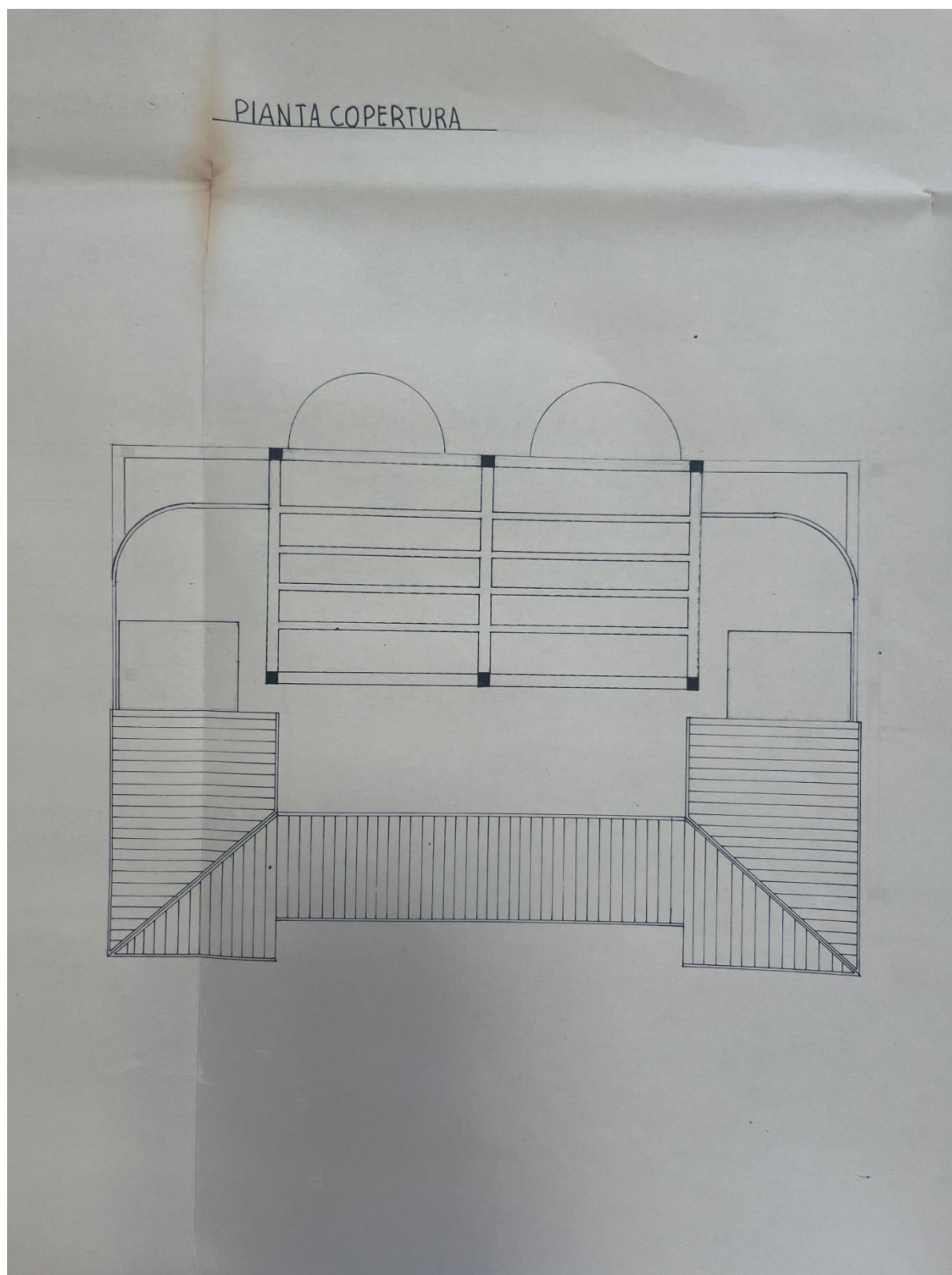


APPARTAMENTO sub 8 DIFFORMITA URBANISTICHE **PIANO PRIMO**

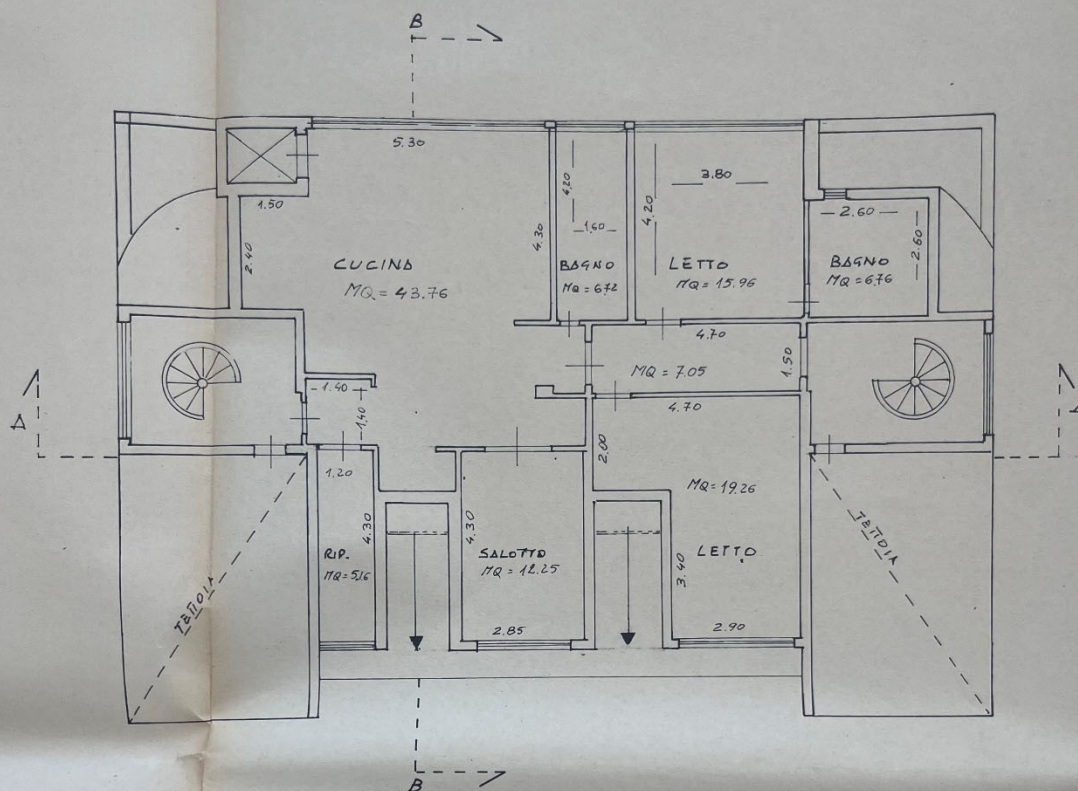


APPARTAMENTO sub 8 Piano Sottotetto

Grafici Concessione Edilizia n. 11/89

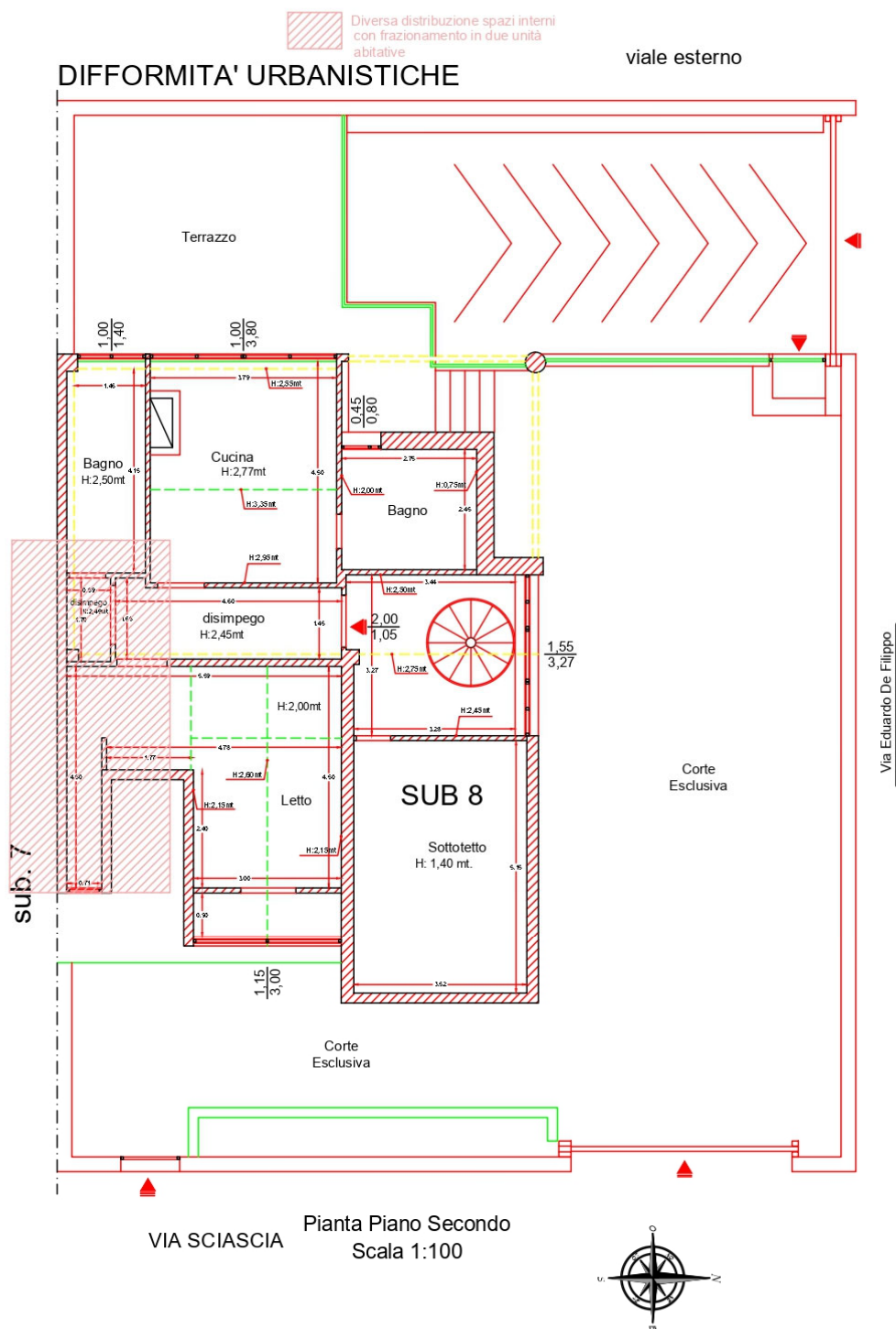


Grafici Autorizzazione in sanatoria Legge n.724/94 n. 10/97



PIANTA PIANO MANSARDA - OGGETTO DI CONDONO -

APPARTAMENTO sub 8 Piano sottotetto abitabile - DIFFORMITA'
URBANISTICHE



Quesito 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato risulta essere l'abitazione principale del [REDACTED]
[REDACTED]. (cfr. all. 11)

Quesito 8

Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

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

Quelli indicate nell'ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta per il sub 8, e per l'esecutato.

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

Non sussiste il caso.

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

Non sussiste il caso.

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

Non sussiste il caso.

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

Non esiste un condominio

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

Non sussiste il caso.

N.B. La verifica è stata effettuata tramite ispezione ipotecaria fatta dalla sottoscritta CTU relativamente all'immobile pignorato sub 8 e sulla persona eseguita.

Non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

1) *Domande giudiziali:*

Non sussiste il caso

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

Vedere quesito 6

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

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso

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

1) *Iscrizioni ipotecarie:* tutte quelle presenti in visura ipotecaria effettuata, indicate anche nella certificazione notarile

2) *Pignoramenti ed altre iscrizioni pregiudizievoli:* tutte quelle presenti in visura ipotecaria effettuata ed indicate anche nella certificazione notarile

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

4) *Difformità catastali:* indicate al quesito 3

(cfr. all.7)

Quesito 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Quesito 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 11

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

Fornire ogni informazione concernente:

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

Non esiste un condominio

Quesito 12

Procedere alla valutazione dei beni

Per una chiara ed immediata individuazione del bene, quest'ultimo resta definito nel seguente lotto:

LOTTO UNICO:

Proprietà 1000/1000 di:

- Immobile in Carinaro CE Via Eduardo De Filippo n. 3, NCEU foglio 5 p.lla 5512 sub 8 cat. A/2;

DATI METRICI

Dati
metrici

La superficie lorda totale ragguagliata del LOTTO UNICO è pari a:

appartamento piano terra/rialzato mq 103 + terrazzo lato ingresso
piano rialzato mq 3,14(terrazzi 12,57 mq x25%) + giardino esterno mq
15,40 (10% di 154 mq) + piano primo mq 97 + terrazzo piano primo mq
5,45 (mq 21,80 x 25%)+ secondo piano/sottotetto abitabile mq 86,11
+ porzione di sottotetto non abitabile mq 10,11 (mq 28,89 x 35%)= **mq**

320,21

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

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

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

Villino – civile abitazione 1,00

Area esterna di pertinenza (balconi e terrazzo) 0,25

Giardino 0,1 Box 0,25 Posto auto 0,25

Sottotetto non abitabile 0,35

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

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo**

sintetico comparativo. Pertanto si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2024 **cf. all.9**) Non è stato possibile verificare con indagini di mercato espletate direttamente in loco perchè non rinvenute (Immobiliare.it, ecc.); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
VILLINI IN Carinaro (CE) Via de Filippo			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2024	Zona D1	900,00	1.300,00
Indagini di Mercato	Via De Filippo e limitrofe		
MEDIA			
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		1.100,00 euro	

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

1.100,00€/mq per la destinazione **Residenziale: Villini**

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE

La **stima** del complesso sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e**

locativo per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

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

S_R = 320,21 mq.

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

€ 1.100 /mq. destinazione civile abitazione (**Q_r**)

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

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

$$V_m = (320,21 \text{ mq} \times \text{euro } 1.100/\text{mq}) = \text{euro } 352.231$$

Si applica una riduzione del **10 %** sull'importo calcolato, al fine di rendere lecito urbanisticamente l'immobile in base a quanto detto in risposta al quesito 6, per cui avremo:

$$V_m = 352.231 \text{ euro} - 35.223 \text{ euro (10\%)} = \text{euro } 317.008$$

Il valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene decrementato, sottraendo ad esso una riduzione del **5%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e pertenerne conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 317.008 - \text{euro } 15.850 \text{ (5\% di)} = \text{euro } 301.158$$

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame, con il metodo valore di mercato, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda): **301.158 euro**

Quesito 13

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

Non sussiste il caso.

Quesito 14

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(cfr. all. 10)

Calvizzano NA, 23.07.2025

In fede

[REDACTED]

