

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di espropriazione immobiliare

n.R.G.E.153/2023 promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



CESPITE

Piena proprietà di:

Immobile in Casoria NA Via Padula n. 1

NCEU Casoria foglio 10 p.lla 829 sub 135 int 24

[REDACTED]

[REDACTED]

angelapassaro@archiworldpec.it

INDICE

-1. Premessa

-2. Elenco Allegati

- 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

□ Quesito1

□ Quesito2

□ Quesito3

□ Quesito4

□ Quesito5

□ Quesito6

□ Quesito7

□ Quesito8

□ Quesito9

□ Quesito10

□ Quesito11

□ Quesito12

□ Quesito13

□ Quesito14

-4. Allegati

PREMESSA

Con mandato del Giudice dell'esecuzione [REDACTED]
veniva conferito incarico a me sottoscritta [REDACTED]
[REDACTED] quale Consulente
Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n.
153/2023 in epigrafe. Formulati al CTU I quesiti, il G.E. rinviava le parti
all'udienza del 20.02.2024.

1. . ELENCOALLEGATI

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

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] [REDACTED], notaio in Santa Maria Capua Vetere.

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

Non risulta tra i documenti presenti nel fascicolo il certificato di residenza, stato civile dell'esecutato ed il titolo di provenienza del bene, la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisirli allegandoli alla consulenza.

Quesito 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Casoria NA, via Padula n.1 e precisamente:

- Appartamento scala A int. 24, censito nel NCEU Casoria foglio 10 p.lla 293 sub 135.

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, del **sub 135** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato sig. [REDACTED]

[REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Napoli 2 al numero di registro generale 53164 e numero di registro particolare 40206

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

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

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da "espropriazione per pubblica utilità".

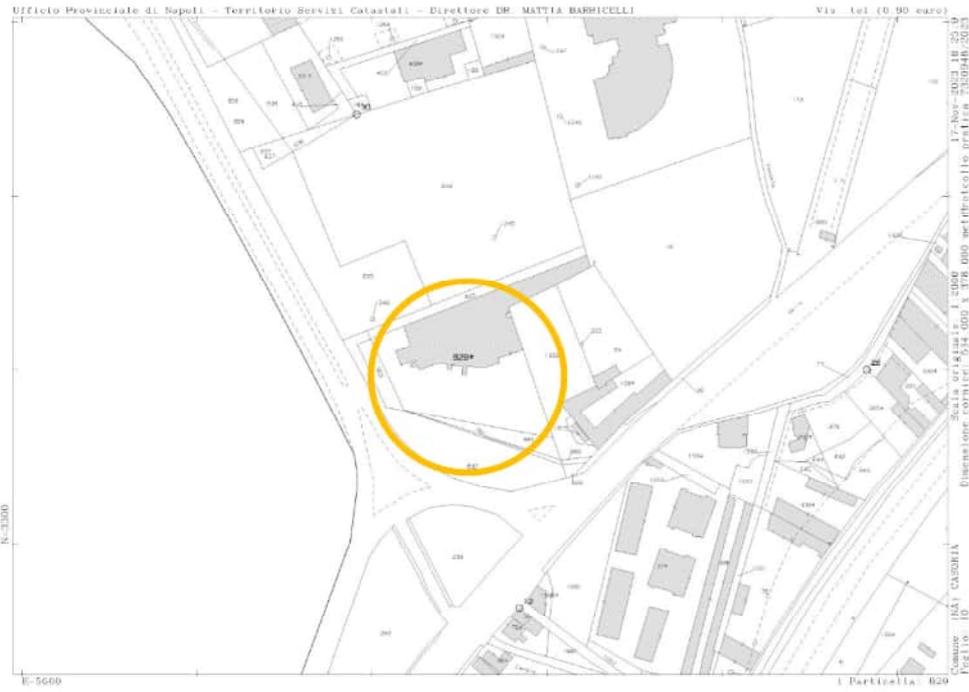


Foto 1: mappa catastale: fabbricato p.lla 293



Foto 2: foto satellitare fabbricato p.lla 293

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

La mappa satellitare riporta l'effettivo fabbricato, in cui è sita l'unità immobiliare pignorata, nello stato dei luoghi visionato,

Il lotto a vendersi sarà unico e precisamente:

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Casoria NA, via Padula n.1 e precisamente:

- Appartamento scala A int. 24, censito nel NCEU Casoria foglio 10 p.lla 293 sub 135.

CONFINI:

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con piazzale interno di pertinenza comune
- a est proprietà aliena
- a sud con scala e pianerottolo condominiale
- a ovest con proprietà aliena

Quesito 2

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

LOTTO:

Piena proprietà:

LOTTO: Appartamento scala A int. 24, censito nel NCEU Casoria foglio 10 p.lla 293 sub 135.

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

Il fabbricato ha accesso diretto da una strada secondaria che si dirama da via Filippo Manna, nei pressi della circumpollazione, ed è in mediocre stato di conservazione.

L'immobile, posto al piano terzo della scala A, interno 24 (anche se sull'atto di pignoramento e nel certificato di residenza è indicato int. 18) risulta essere attualmente l'abitazione principale del sig. [REDACTED]

Si accede all'appartamento tramite la scala A attraverso un cortile esterno dove è possibile sostare con l'auto.

LOTTO: Appartamento scala A int. 24, censito nel NCEU Casoria foglio 10 p.lla 293 sub 135.

L'immobile pignorato sito al **terzo piano**, consiste in un appartamento, composto da:

- Ingresso
- Cucina
- Salone
- Camera matrimoniale
- Cameretta
- Bagno
- Ripostiglio
- Disimpegno

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

- Pavimento per l'intero appartamento in mattonelle in gres porcellanato
- Bagno padronale completo di sanitari con rivestimento in mattonelle ceramica beige
- Pareti rivestite di parato in alcune parti della casa solo al basamento e per il resto pitturate di colore giallo
- Porta ingresso blindata
- Infissi esterni in ferro più tapparelle
- Infissi interni in pvc color legno
- Porte interne in legno e vetro
- Impianto di riscaldamento non presente
- Acqua idrosanitaria calda con boiler posto esternamente al balcone
- Presente impianto di climatizzazione con split solo in cucina



Foto 1. Ingresso



Foto 2. Corridoio



Foto 3 – Foto 4. Cucina



Foto 5 – Foto 6. Salone



Foto7 – Foto 8. Bagno



Foto9 - Foto 10. Camera Matrimoniale

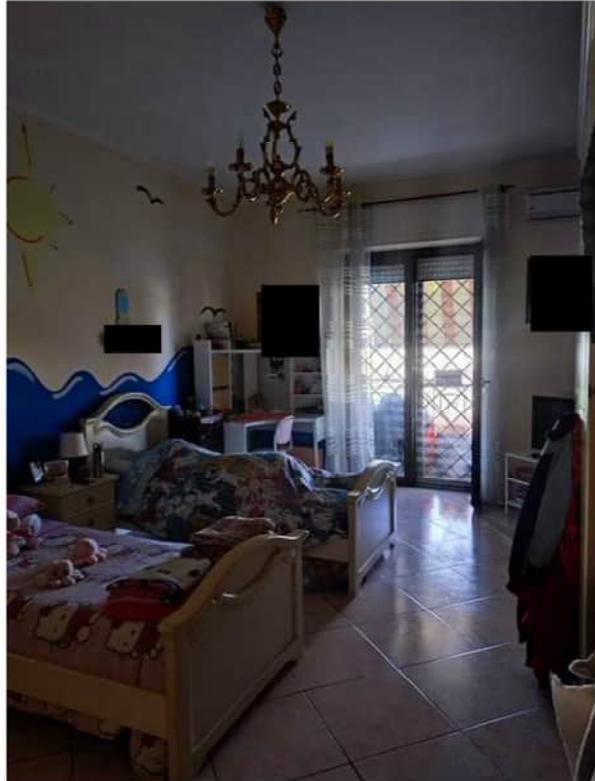


Foto11- Foto 12. Cameretta



Foto13 - Ripostiglio



Foto14. Balcone esterno con boiler



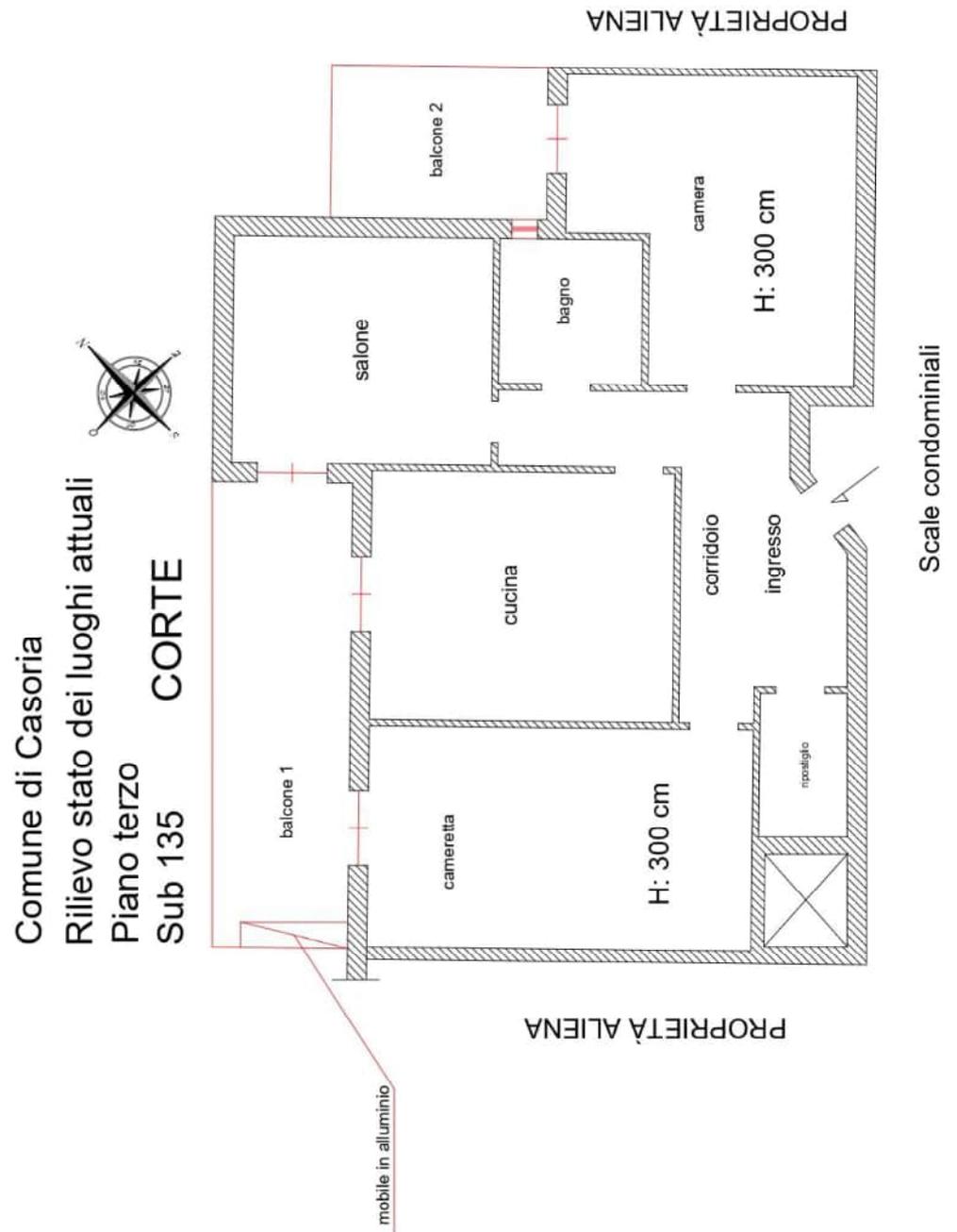
Foto15 - Balcone



Foto16. Balcone

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

APPARTAMENTO sub 135 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO



Composizione immobile:

L'appartamento al piano terzo ha una superficie commerciale di **mq 121,28**

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

appartamento 121,28 mq + mq 6,50 (balconi 26 mq x 25%) = **mq 127,78**

La superficie netta dell'appartamento è così suddivisa:

- Cucina mq 20,24
- Salone mq 15,79
- Camera matrimoniale mq 20,70
- Cameretta mq 22,76
- Bagno mq 5,57
- Ripostiglio mq 3,37
- Disimpegno mq 15,70

per una superficie netta totale di: **mq 104,13**

Quesito 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il lotto immobiliare pignorato è identificato catastalmente:

LOTTO: Appartamento scala A int. 24, censito nel NCEU Casoria foglio 10 p.lla 293 sub 135.

Storia catastale del bene:

- Unità immobiliare sita nel comune di Casoria (NA) censita nel catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 10, particella 293, sub. 135, cat. A/3 (civile abitazione), classe 2, vani 7, alla via Padula, 1 al piano terzo, scala A, int. 24. Dati derivanti da VARIAZIONE del 15/05/2001 Pratica n. 320128 in atti dal 15/05/2001 RETTIFICA IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 10156.1/2001)

Intestatario

La mappa catastale riporta come p.lla 293 un fabbricato equivalente a quello riportato nella mappa satellitare;

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

Appartamento scala A int. 18, censito nel NCEU Casoria foglio 10 p.lla 293 sub 135.

Per cui solo l'interno dell'appartamento è riportato erroneamente numero 18, come nel certificato di residenza dell'esecutato.

Negli atti di provenienza del bene pignorato all'esecutato XXXXXXXXXX

l'immobile è indicato con i seguenti dati catastali:

Appartamento scala A int. 24, censito nel NCEU Casoria foglio 10 p.lla 293 sub 135.

Per cui vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali per l'atto di pignoramento (a parte il numero interno dell'appartamento), ed 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.

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con la planimetria catastale (non evadibile telematicamente ma recuperata presso l'abitazione dell'esecutato) si è verificato che non esistono difformità tra quest'ultima e la situazione reale dei luoghi.

Quesito 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà di:

Appartamento scala A int. 24, censito nel NCEU Casoria foglio 10 p.lla 293 sub 135.

- È composto da Ingresso, Salone, Cucina, Disimpegno, Camera matrimoniale, Cameretta, Bagno, Ripostiglio
- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con piazzale interno di pertinenza comune, a est proprietà aliena, a sud con scala e pianerottolo condominiale, a ovest con proprietà aliena
- L'immobile pignorato è sito in un edificio realizzato con Licenza Edilizia in Variante n. 02135 del 27 agosto 1968 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 0058/2011 del 28.10.2011.
- Non risultano presentate alcuna richiesta di SCIA e/o CILA per l'immobile pignorato;
- Non è provvista di certificato di agibilità e non è stata trasmessa nessuna Segnalazione Certificata per l'Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- Nelle vigenti disposizioni di tipo urbanistico del P.U.C. approvato, l'immobile pignorato ricade in **Zona Omogenea Territoriale Bp2. "Aree della Produzione e dei Servizi"**;
- Il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda): Piena proprietà del bene pignorato euro 104.792

Quesito 5

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

Provenienze del ventennio:

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento,

ossia piena proprietà, del **sub 135** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato sig. [REDACTED]

[REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Napoli 2 al numero di registro generale 53164 e numero di registro particolare 40206 [REDACTED]

[REDACTED] . (cfr. all. 8).

Quesito 6

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

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

L'immobile pignorato è sito in un edificio legittimato con Licenza Edilizia in Variante n. 02135 del 27 agosto 1968 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 0058/2011 del 28.10.2011.

Non risultano presentate alcuna richiesta di SCIA e/o CILA per l'immobile pignorato;

Non è provvista di certificato di agibilità e non è stata trasmessa Segnalazione Certificata per l'Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

Non insiste su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente; Non è riconosciuta come "bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico";

Non ricade nei vincoli idrogeologici, delle falde idriche, nonché dei parchi nazionali e/o regionali; Non sono gravate da censo, livello, usi civici;

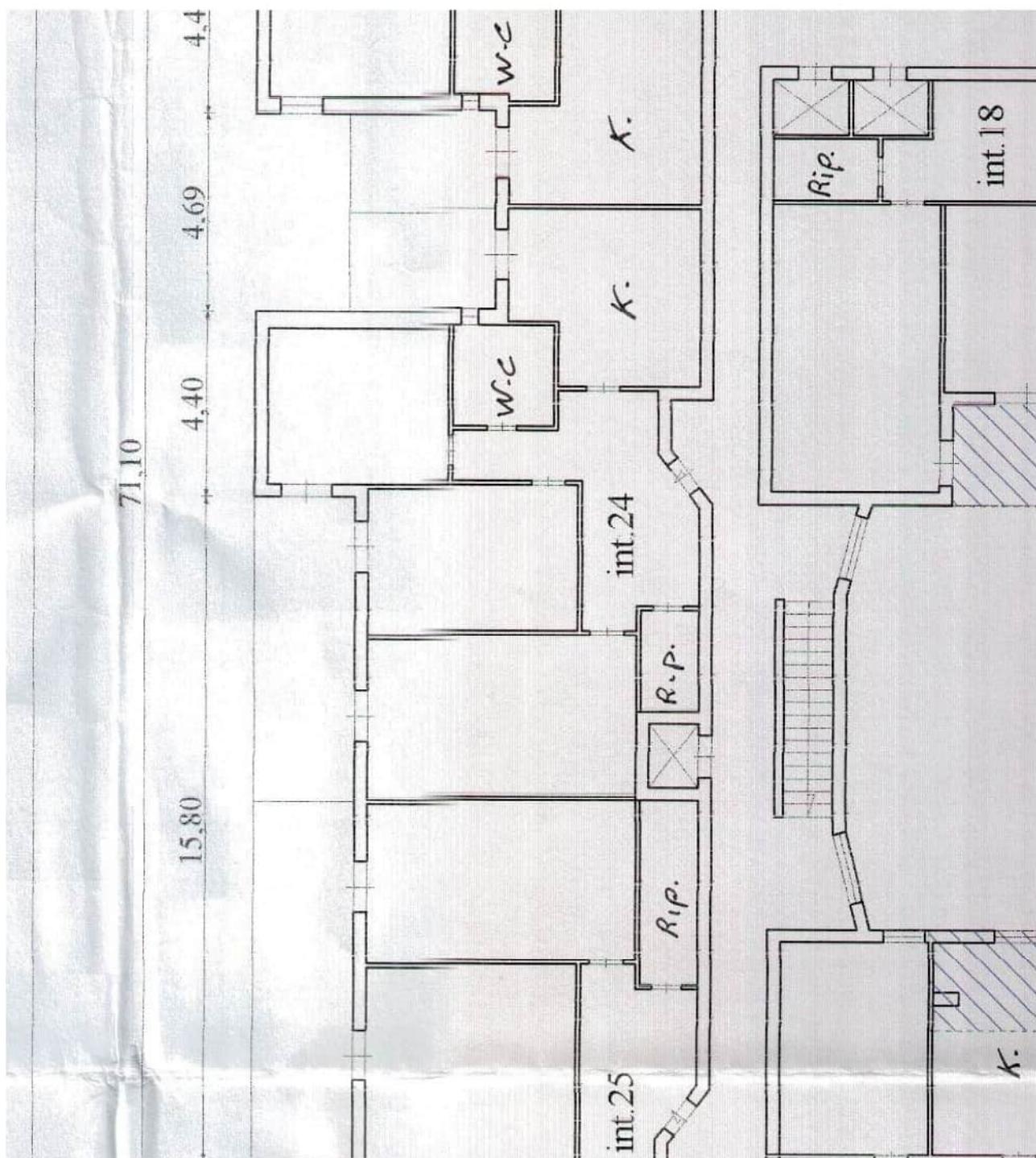
Nelle vigenti disposizioni di tipo urbanistico del P.U.C. approvato, l'immobile pignorato ricade in **Zona Omogenea Territoriale Bp2. "Aree della Produzione e dei Servizi"**;

Con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n.5447 del 7.11.2002. l'intero territorio comunale di Casoria è stato

classificato ZONA SISMICA 2 "Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti"

Da un confronto tra i grafici di Permesso a Costruire e stato dei luoghi rilevato si è verificato che **non esistono difformità.**

APPARTAMENTO sub 135 Int. 24 – Grafico Permesso di Costruire in Sanatoria n. 0058/2011 del 28.10.2011 (l'interno è indicato 24).



Quesito 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato risulta essere l'abitazione principale dell'esecutato sig. [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 135 e per l'esecutato. Si riscontra infatti:

ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/2020 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 29489

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI CASORIA Repertorio 243/2017 del 01/03/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CASORIA(NA)

Nota allegata alla ctu

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

Non sussiste il caso.

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

Non sussiste il caso.

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

Non sussiste il caso.

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

Esiste un condominio gestito dall'amministratore [REDACTED]

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 135 e sulla persona esecutata.

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

[REDACTED], di cui si allega certificazione, in cui si dichiara:

"Per l'immobile in oggetto, identificato dal Sub 135, alla data della presente risultano insolute quote condominiali ordinarie e straordinarie e di acqua

per un importo complessivo di € 6.726,70 come da specifica allegata, divisa per anni di competenza.

Si precisa che quota parte del menzionato importo, pari a complessivi € 2.929,53, ha costituito oggetto di Decreto di Ingiunzione di pagamento n. 243/2017 emesso dal Giudice di Pace di Casoria in data 01.03.2017, dichiarato esecutivo per mancata opposizione in data 16.11.2018.

Il credito suddetto, così come cristallizzato nel menzionato titolo giudiziale, risulta altresì garantito da iscrizione ipotecaria - per complessivi € 10.000,00 - intervenuta in data 05.08.2020 ed avente ad oggetto l'immobile di XXXXXXXXXX individuato N.C.U Comune di Casoria al FG. 10 Particella 829 Sub 135.

Si precisa che la quota ordinaria annuale di condominio è pari ad € 39,49 mensili.

Allo stato non sussistono delibere per lavori di straordinaria manutenzione".

Per la stima si terranno in considerazione le spese insolute degli ultimi due anni più la quota oggetto di decreto di ingiunzione. Tale somma sarà pari: 1.525,49 euro + 2.929,53 euro = **4.455,02 euro**

Quesito 12

Procedere alla valutazione dei beni

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

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà di:

Appartamento scala A int. 24, censito nel NCEU Casoria foglio 10 p.lla 293 sub 135.

L'appartamento al piano primo ha una superficie commerciale di **mq 121,28**

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

appartamento 121,28 mq + mq 6,50 (balconi 26 mq x 25%) = **mq**

127,78

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%):

Appartamento – civile abitazione 1,00

Area esterna di pertinenza (balconi) 0,25

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

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 1° sem. 2023;*) 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 2023 semestre 1**

TIPOLOGIA Stato Conservativo Valore mercato/mq

Abitazione

di tipo economico Normale min 750 euro/mq max 1.150 euro/mq

per una media di **euro 950/mq**

IMMOBILI NELLE VICINANZE E CON CARATTERISTICHE SIMILI: **non ritrovati**

Valore di mercato = 950 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 = 127,78 mq.

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

€ 950 /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 × Q_r)

V_m = 127,78 mq x euro 950/mq = euro 121.391

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 = 121.391 – euro 500 (redazione A.P.E.) = euro 120.891

Si detraggono spese condominiali prima considerate

Per cui avremo:

Vm= 120.891 euro – 4.455,02 euro = Euro 116.435,98

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:

Vm= 116.435,98 euro – 11.644 euro (10% sull'importo trovato) = Euro 104.792

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda): euro 104.792

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA quota 1000/1000 Immobile pignorato

EURO 104.792

Quesito 13

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

Non sussiste il caso.

Quesito 14

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

il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]) (cfr. all. 11)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In fede

[REDACTED]

