

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

procedura di espropriazione immobiliare

n. R.G.E. 162/2023 promossa da

██████████

contro

██████████

CESPITE

Quota di 1/1 di:

- a) Civile Abitazione in Villa Di Briano Ce Via Leon Battista Alberti n. 14 Piano Primo
NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.lla 5512 sub 8
- b) Civile Abitazione in Villa Di Briano Ce Via Leon Battista Alberti n. 14 Piano Terra
NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.lla 5512 sub 7



GIUDICE: ██████████

STUDIO DI ARCHITETTURA

██████████

██

- 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

Con decreto comunicato il Giudice dell'esecuzione Dott. Alessandro Auletta, Tribunale Napoli Nord, conferiva mandato a me sottoscritta [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n. 7814, mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 162/2023 in epigrafe. Formulati al CTU I quesiti, il G.E. rinviava le parti all'udienza del 20.02.2024.

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 [REDACTED]

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 dell'esecutata, né i titoli di provenienza dei beni pignorati; 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 Villa Di Briano Ce, e precisamente:

- a) Civile Abitazione in Villa Di Briano Ce Via Leandro Alberti n. 13 Piano Primo
NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.la 5512 sub 8
- b) Civile Abitazione in Villa Di Briano Ce Via Leandro Alberti n. 13 Piano Terra
NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.la 5512 sub 7

N.B. L'indirizzo esatto degli immobili pignorati è: Via Leon Battista Alberti n. 14

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia piena proprietà, dei **sub 7, sub 8**, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in virtù del seguente titolo:

- [REDACTED] la quota di 1/1 come bene personale è pervenuta da parte di [REDACTED], per Atto di Compravendita per [REDACTED] in data 12.04.2011, repertorio n. 103738/63435 e trascritto in data 19.04.2011 ai nn. 13739/9447.
- [REDACTED] i beni pignorati sono pervenuti per Atto di Compravendita per [REDACTED] in data 01/09/1957 e trascritto il 10/09/1957 ai nn. 22751/20794 da parte di Quarto Livia.

Arch. Angela Passaro7

Il sub 7 è stato soppresso ed ha originato un immobile con i seguenti dati catastali: foglio 10 p.lla 5715 sub 1, a sua volta soppresso, originando un immobile indicato con [foglio 10 p.lla 5715 sub 3 attuale](#).

Il sub 8 è stato soppresso ed ha originato un immobile con i seguenti dati catastali: [foglio 10 p.lla 5715 sub 2 attuale](#)

Esistono “difformità formali” dei dati di identificazione catastale, per soppressione e conseguente costituzione di nuovi sub, sia per il sub 7 (da cui deriva il sub 3 attuale), sia per il sub 8 (da cui deriva il sub 2 attuale).

Per entrambi i sub pignorati viene riportato un indirizzo erroneo, infatti all'attualità l'indirizzo è Via Leon Battista Alberti n. 14.

Non esistono “difformità sostanziali” dei dati di identificazione catastale per il sub 2 attuale (derivante dal sub 8 pignorato), mentre per il sub 3 (derivante dal sub 7 pignorato) esistono difformità sostanziali riscontrate in planimetria e visura in un ampliamento per accorpamento (non di fatto) di un immobile al piano terra adiacente al precedente sub 1; il sub 1 in visura catastale, per questo ampliamento, passa da vani 1,00 (visura sub 1) a 2,5 vani (attuale visura sub 3).

Nella stima noi considereremo la consistenza del precedente sub 1 di proprietà dell'esecutata.

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

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la mappa satellitare, del fabbricato pignorato, si è riscontrato che:

- La mappa satellitare riporta l'effettivo fabbricato nello stato dei luoghi visionato.

- La mappa catastale riporta come p.lla 5715 un fabbricato equivalente a quello riportato nella mappa satellitare, a parte una nuova cubatura realizzata sulla porzione di corte aliena (che non considereremo), le scale che portano al piano primo con copertura soprastante e bagno/lavanderia sottostante, una tettoia.

Arch. Angela Passaro8

Foto 2: foto satellitare fabbricato p.IIa 5715



Arch. Angela Passaro10

Il lotto a vendersi sarà unico, in piena proprietà, composto dai due immobili pignorati e precisamente:

Immobile 1: Civile Abitazione in Villa Di Briano Ce Via Leandro Alberti n. 13 Piano Primo NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.Ila 5715 sub 2 (originato dal sub 8 pignorato)

Immobile 2: Civile Abitazione in Villa Di Briano Ce Via Leandro Alberti n. 13 Piano Terra NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.Ila 5715 sub 3 (originato dal sub 7 pignorato ma considerato nella sua effettiva quota di proprietà sub 1)

La scelta di fare un unico lotto per la vendita nasce dalla conformazione dei due immobili pignorati, che non li rende appetibili sul mercato, vendendoli singolarmente:

- Il sub 2 è sito ad un primo piano ed attualmente non presenta una cucina interna
- Il sub 3 (nella consistenza originaria del sub 1) è un unico vano, con ingresso tramite passaggio nella porzione di corte di proprietà, comune ai due immobili.

L'unico lotto di vendita composto dai due immobili avrà la caratteristica di risultare un immobile unico, non condominiale, con uno spazio esterno esclusivo.

CONFINI:

Immobile 1: Civile Abitazione in Villa Di Briano Ce Via Leandro Alberti n. 13 Piano Primo NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.Ila 5715 sub 2 (originato dal sub 8 pignorato)

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini

- a nord con via Leon Battista Alberti
- a sud con corte interna di pertinenza.
- a ovest con proprietà aliena
- a est con proprietà aliena

Confini

Immobile 2: Civile Abitazione in Villa Di Briano Ce Via Leandro Alberti n. 13 Piano Terra NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.Ila 5715 sub 3 (originato dal sub 7 pignorato ma considerato nella sua effettiva quota di proprietà sub 1)

Nella considerazione dei confini si provvederà a farlo sulla base della planimetria del sub 1, che soppresso ha originato il sub 3, per motivi prima indicati

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con via Leon Battista Alberti
- a sud con corte interna di pertinenza

Confini

Arch. Angela Passaro11

Quesito 2

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

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di:

Immobile 1: Civile Abitazione i n Villa Di Briano Ce Via Leon battista Alberti n. 14 Piano

Primo NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.Ila 5715 sub 2 (originato dal sub 8 pignorato)

Immobile 2: Civile Abitazione i n Villa Di Briano Ce Via Leon Battista Alberti n. 14 Piano

Terra NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.Ila 5715 sub 3 (originato dal sub 7 pignorato

ma considerato nella sua effettiva quota di proprietà sub 1)

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, è in muratura portante ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensiva. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco. Il fabbricato si affaccia, per un lato su via Leon Battista Alberti, e per un lato su corte interna e scala di accesso piano primo. Lo stato di conservazione del fabbricato è in sufficiente stato di manutenzione.



Foto 1. Esterno fabbricato in cui sono site le unità immobiliari pignorate su Via Leon Battista Alberti

Foto 2. Esterno fabbricato in cui sono site le unità immobiliari pignorate su corte interna

Arch. Angela Passaro12



Foto 3. Foto 4. Scala di accesso al piano primo con tettoia soprastante in lamiera grecata



Foto 5. Foto 6. Corte interna vista dal balcone dell'unità immobiliare pignorata posta al piano primo



Foto 7. Androne fabbricato (il sub 1, che ha originato il sub 3 è a destra)



Foto 8. Corte fabbricato, vista dell'unità immobiliare abusivamente realizzata (a destra in foto), ricadente sulla porzione di corte appartenente ad altra proprietà (vedi plan catastale sub 2)

La corte esterna è indicata sulla planimetria del sub 2 (riportata nei grafici di concessione edilizia rilasciata, e indicata nel titolo di provenienza del bene Atto.....) divisa in due proprietà, una indicata come "stessa ditta" l'altra indicata come [REDACTED] per cui la quota di questa area esterna che dovrà essere considerata nella vendita dei beni sarà pari a quella riportata su tali grafici indicati come "stessa ditta".

Il sottotetto presente non è suscettibile di realizzazione di un sottotetto non abitabile in futuro, utilizzabile come deposito, per cui non verrà considerato nella superficie ragguagliata del lotto unico.

DESCRIZIONE IMMOBILI che compongono il Lotto Unico di vendita:

Immobile 1: Civile Abitazione in Villa Di Briano Ce Via Leon Battista Alberti n. 14 Piano Primo NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.la 5715 sub 2 (originato dal sub 8 pignorato)

L'immobile risulta essere un appartamento, con due balconi ed un sottotetto (volume tecnico) soprastante. Si accede all'appartamento tramite l'androne di ingresso del fabbricato con passaggio nella corte dove c'è la scala esterna che porta al piano primo.

Risulta composto da n. 3 camere, un corridoio, un bagno; Sono presenti due balconi, uno su Via Leon Battista Alberti, uno su corte interna;

Composizione immobile:

L'appartamento ha una superficie commerciale di mq 77



Foto 1. Corridoio



Foto 2. Camera



Foto 3. Camera



Foto 4. Camera



Foto 5. Camera



Foto 6. Camera

Arch. Angela Passaro16

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



Foto 7. Camera - Foto 8. Camera



Foto 9. Bagno - Foto 10. Balcone su via Leon Battista Alberti

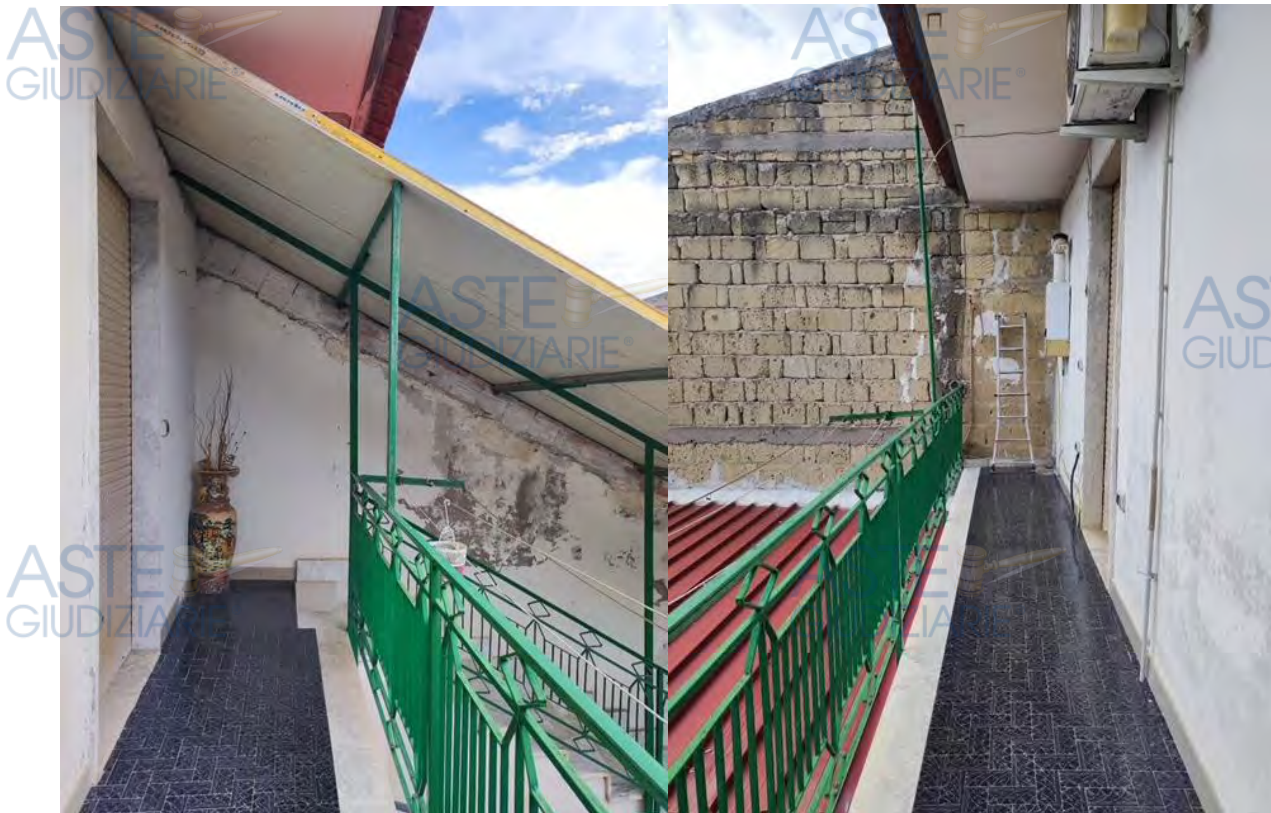


Foto 11 - Foto 12. Balcone su corte interna

L'immobile pignorato sito al piano primo, con accesso da una scala esterna, rivestita in parte in cotto in parte in gres, con tettoia soprastante in lamiera grecata, consiste in un un appartamento, composto da tre camere, un corridoio ed un bagno. Non vi è impianto di riscaldamento ma solo split in corridoio. Porte interne in legno. Infissi esterni in in legno più tapparelle in plastica. Pavimenti interni ceramica 20 x 20 decorate. Acqua calda idrosanitaria tramite scaldino in bagno. I balconi esterni hanno una pavimentazione in ceramica cm 15 x 5 colore grigio.

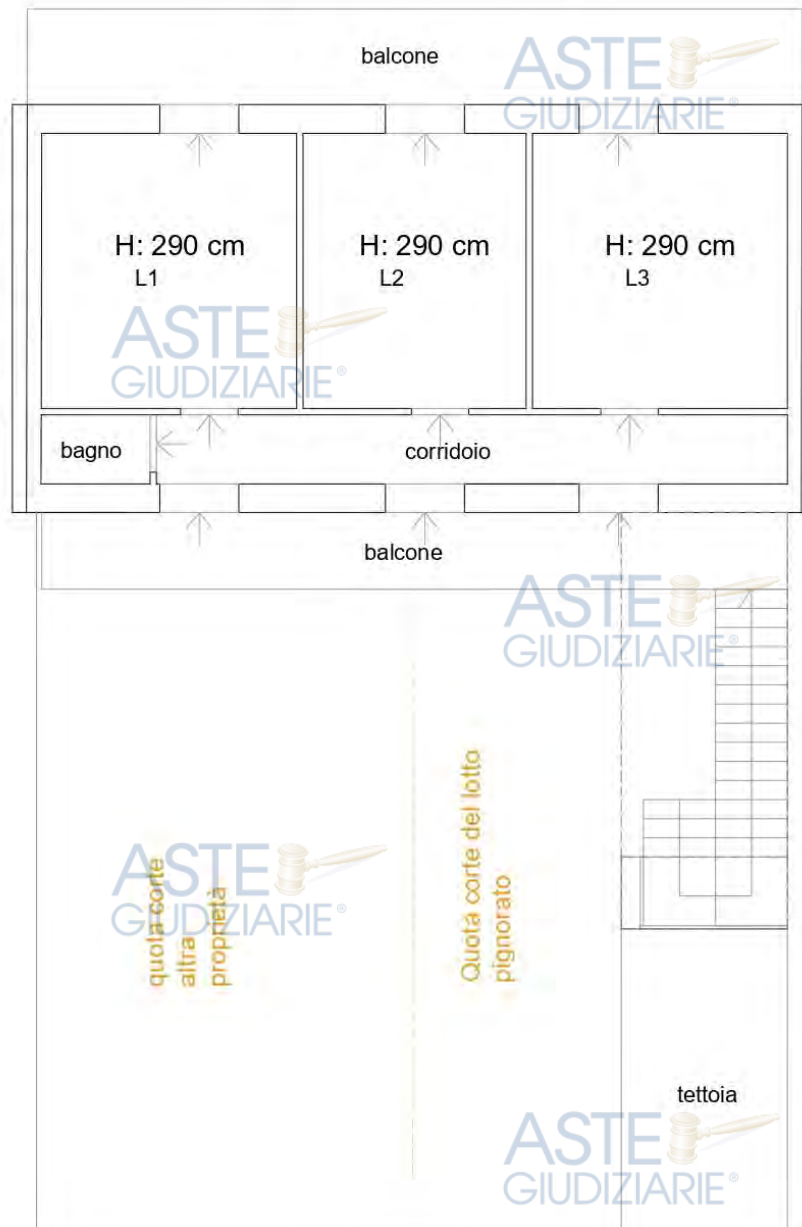
Come indicato nel titolo di provenienza allegato, nella proprietà del bene è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale unità immobiliare fa parte.

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

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

Comune di Villa di Briano
Rilievo stato dei luoghi attuali
Piano Primo sub 2
scala 1:100

Via Leon Battista Alberti 14



Immobile 2: Civile Abitazione i n Villa Di Briano Ce Via Leon Battista Alberti n. 14 Piano
Terra NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.IIa 5715 sub 3 (originato dal sub 7 pignorato
ma considerato nella sua effettiva quota di proprietà sub 1)

L'immobile risulta essere un unico vano, con una finestra su Via Leon Battista Alberti. Si accede all'appartamento tramite un balcone aperto sulla corte interna a cui si accede tramite l'androne di ingresso del fabbricato. Risulta composto da n. 1 camera, arredata con una cucina; Il pavimento interno è in granigliato di marmo colore rosa cm 40 x 40. La zona cucina è rivestita con piastrelle ceramica 15 x 15 cm bianche. Vi è uno split a parete, non c'è impianto di riscaldamento. Porta ingresso in alluminio R40 non a taglio termico. Finestra su strada in alluminio R40 colore marrone più inferriata esterna fissa blindata.

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.

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

Composizione immobile:

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq 32,51

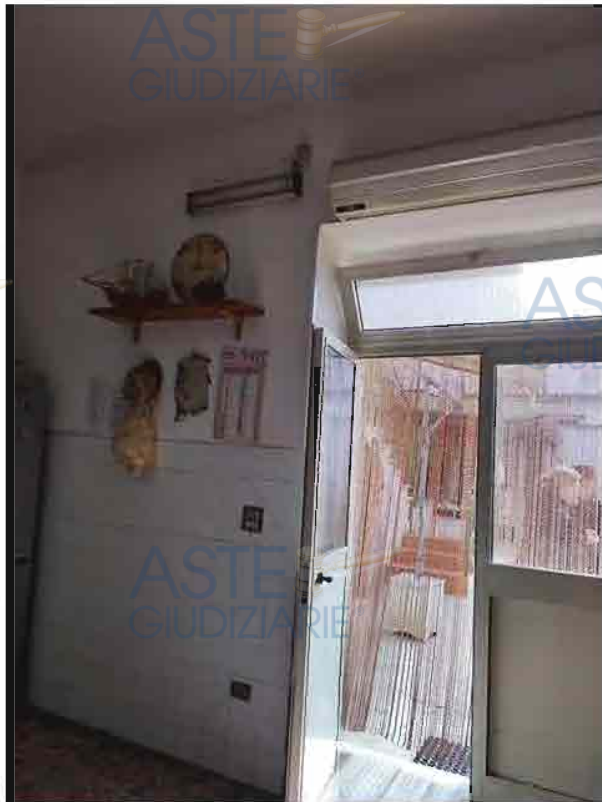


Foto 1.Foto 2. Cucina



Foto 3.Foto 4. Cucina



Foto 5. Deposito sotto scala Foto 6. Bagno sotto scala



Foto 7. Prospetto parete sotto scala- Foto 8. Bagno sotto scala

Comune di Villa di Briano
Rilievo stato dei luoghi attuali
Piano Terra sub 3
scala 1:100

Via Leon Battista Alberti 14

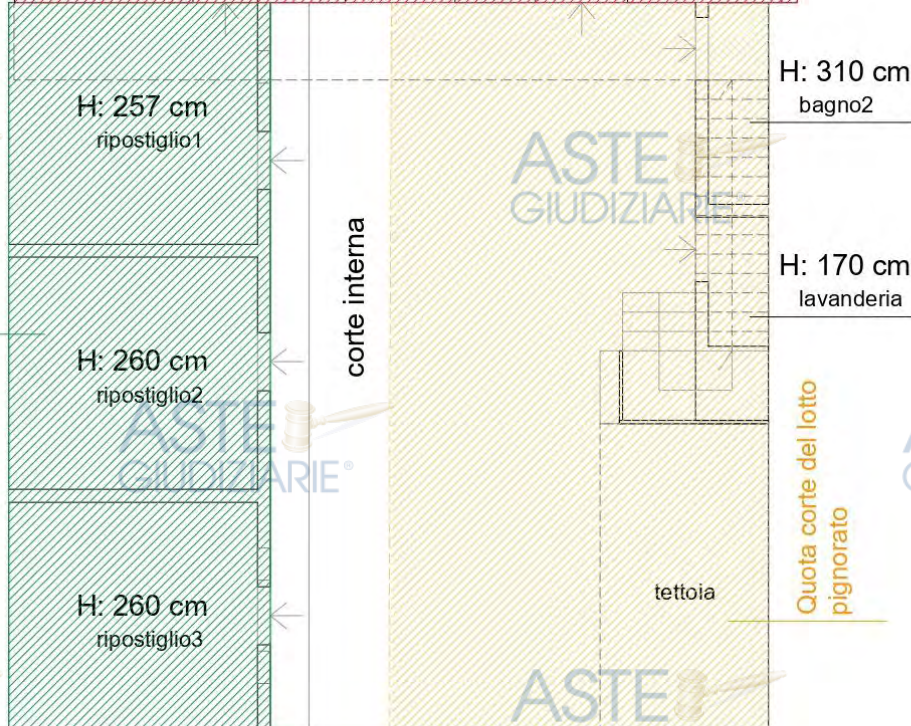
sub 3, attuale, derivante
da ampliamento del sub 1

proprietà aliena



proprietà aliena

immobile costruito su
proprietà corte aliena



corte interna

Quota corte del lotto
pignorato

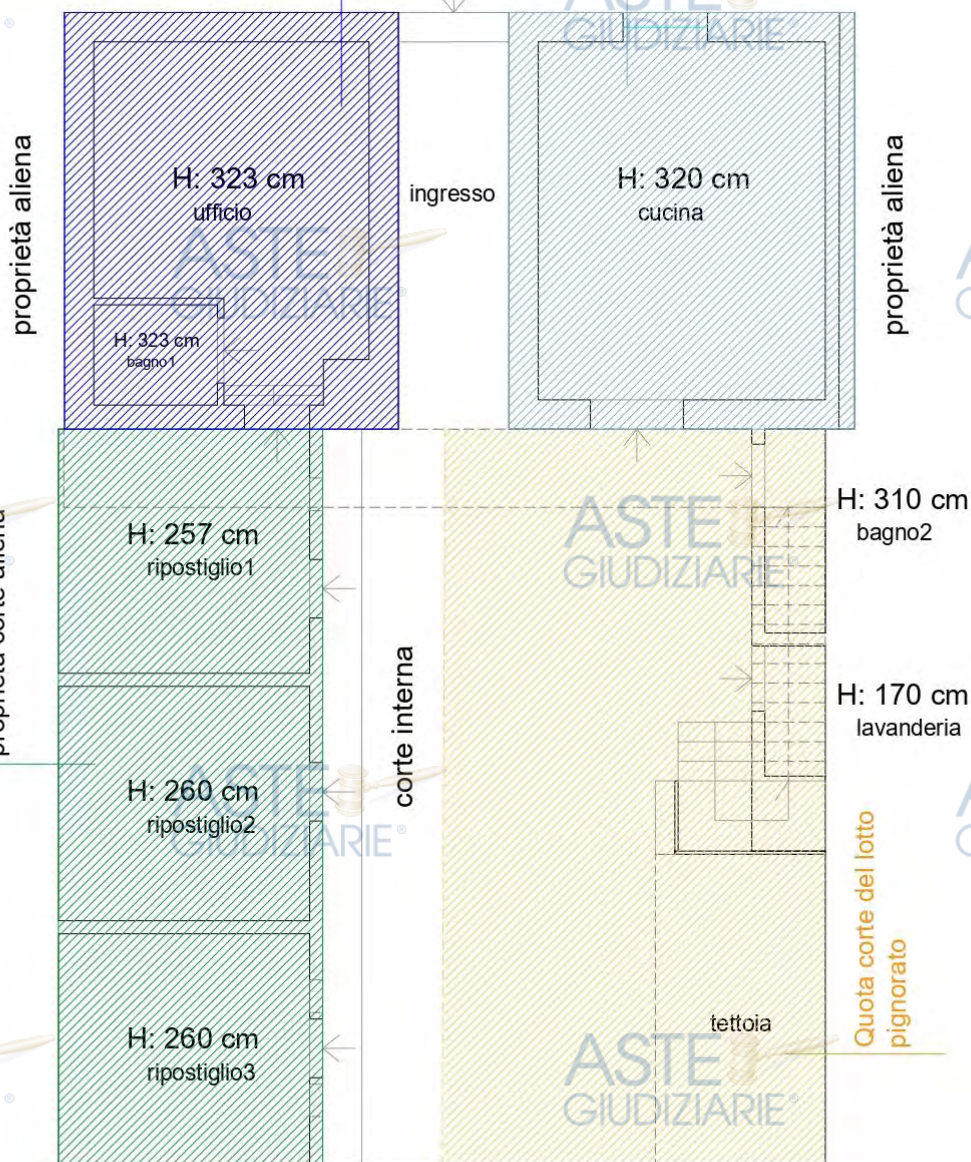
Immobile sub 3 – STATO DEI LUOGHI SECONDO PROVENIENZA BENE (CONSISTENZA CONSIDERATA DALLA SOTTOSCRITTA NELLA STIMA IMMOBILIARE SUB 1 indicato nel titolo di provenienza bene)

Comune di Villa di Briano
Rilievo stato dei luoghi attuali
Piano Terra sub 3
scala 1:100

Via Leon Battista Alberti 14

sub 1, soppresso, che ha generato il sub 3

immobile che annesso al sub 1 ha prodotto il sub 3 attuale



Arch. Angela Passaro24

Superficie ragguagliata LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di:

Immobile 1: Civile Abitazione in Villa Di Briano Ce Via Leon Battista Alberti n. 14 Piano

Primo NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.la 5715 sub 2 (originato dal sub 8 pignorato)

Immobile 2: Civile Abitazione in Villa Di Briano Ce Via Leon Battista Alberti n. 14 Piano

Terra NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.la 5715 sub 3 (originato dal sub 7 pignorato

ma considerato nella sua effettiva quota di proprietà sub 1)

L'immobile 1 ha una superficie commerciale pari a mq 77

L'immobile 2 ha una superficie commerciale pari a mq 32,51

Per una superficie totale commerciale di mq 109,51

Per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze, vi sono computi differenziati:

- in caso di balconi la superficie va ragguagliata al 25%

Nel nostro caso: i balconi (posti al primo piano) hanno una quadratura di mq 32,27. Considerandoli al 25% avremo mq 8,06

- in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare)

Nel nostro caso: la quota corte esterna di proprietà è di mq 60

Si considererà il 10% fino a 109,51 mq e 2% oltre, per cui essendo la quota di corte di proprietà 60 mq circa, avremo 10% di 60 mq = mq 6,00

La scala esterna viene considerata nella superficie ragguagliata, come una superficie non residenziale, calcolata al 35%, considerando che anche se vi è un deposito sottostante ed un bagno, nei documenti urbanistici allegati questi ultimi non vengono conteggiati nelle dimensioni planimetriche.

Arch. Angela Passaro25

Per cui avremo:

la scala esterna ha una quadratura di mq 8,36. Considerandoli al 35% avremo
mq 2,92

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

immobile 1 mq 77 + immobile 2 mq 32,51 + 8,06 mq balconi + 6 mq corte esterna +
2,92 mq scala accesso esterna = 126,49 mq

Storia catastale dei beni:

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di:

Immobilabile 1: Civile Abitazione i n Villa Di Briano Ce Via Leon battista Alberti n. 14 Piano
Primo NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.IIa 5715 sub 2 (originato dal sub 8 pignorato)

Immobilabile 2: Civile Abitazione i n Villa Di Briano Ce Via Leon Battista Alberti n. 14 Piano
Terra NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.IIa 5715 sub 3 (originato dal sub 7 pignorato
ma considerato nella sua effettiva quota di proprietà sub 1)

UNITA IMMOBILIARE SUB 2:

Classamento:

Rendita: Euro 139,19

Categoria A/4a), Classe 1, Consistenza 3,5 vani

Foglio 10 Particella 5715 Subalterno 2

Indirizzo: VIA LEON BATTISTA ALBERTI n. 13 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 80 m2 Totale escluse aree scoperte b): 72 mq

Dati identificativi:

Dati derivanti da Variazione del 04/11/2013 Pratica n. CE0225932 in atti
dal 04/11/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 50850.1/2013)

Indirizzo:

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/08/2015

Pratica n. CE0151490 in atti dal 17/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53990.1/2015)

Dati di superficie:

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Arch. Angela Passaro26

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14/12/1985, prot. n. 5270D

Intestatario:

Diritto di: Proprietà per 1/1

UNITA IMMOBILIARE SUB 3 (ex sub 1):

Classamento:

Rendita: Euro 99,42

Categoria A/4a), Classe 1, Consistenza 2,5 vani

Foglio 10 Particella 5715 Subalterno 3

Indirizzo: VIA LEON BATTISTA ALBERTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 68 m2 Totale escluse aree scoperte b): 65 mq

Dati identificativi:

Dati derivanti da AMPLIAMENTO del 02/09/2015 Pratica n. CE0161110
in atti dal 02/09/2015 AMPLIAMENTO (n. 61101.1/2015)

Indirizzo:

Dati derivanti da AMPLIAMENTO del 02/09/2015 Pratica n. CE0161110
in atti dal 02/09/2015 AMPLIAMENTO (n. 61101.1/2015)

Dati di superficie:

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 02/09/2015, prot. n. CE0161110

Intestatario:

Diritto di: Proprietà per 1/1

Il sub 3 derivante dal sub 1 riporta una superficie maggiore, infatti si è passati da 1 vano del sub 1 a 2,5 vani del sub 3

La mappa catastale riporta come p.lla 5715 un fabbricato equivalente a quello riportato nella mappa satellitare

Arch. Angela Passaro27

Nell'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione gli immobili pignorati sono indicati con i seguenti dati catastali:

- a) Civile Abitazione in Villa Di Briano Ce Via Leandro Alberti n. 13 Piano Primo
NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.IIa 5512 sub 8
- b) Civile Abitazione in Villa Di Briano Ce Via Leandro Alberti n. 13 Piano Terra
NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.IIa 5512 sub 7

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

- Appartamento in Villa Di Briano Ce Via Leandro Alberti n. 13 Piano Primo
NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.IIa 5512 sub 8
- Appartamentino in Villa Di Briano Ce Via Leandro Alberti n. 13 Piano Terra NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.IIa 5512 sub 7

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

In relazione all'atto di provenienza non vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali; gli immobili pignorati, sub 8 e sub 7, attualmente sono variati, per soppressione degli originari, in sub 2 e sub 3.

Il sub 2 corrisponde in planimetria catastale al sub 8, mentre il sub 3 non corrisponde in planimetria al sub 7. Il sub 3 derivante dal sub 1 (nato dalla soppressione del sub 7) riporta una superficie maggiore, infatti si è passati da 1 vano del sub 1 a 2,5 vani del sub 3

Per cui relativamente al sub 7 non risultano variazioni riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Nella stima sarà considerata solo la consistenza del precedente sub 1 di effettiva proprietà dell'esecutata.

Da una verifica di eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali, relativamente al sub 2 e sub 3, si è riscontrato (vedi all.5).

Relativamente al sub 2 (derivante dalla soppressione sub 8):

- Diversa distribuzione spazi interni
- Tettoia su scala e su corte

Necessita presentare pratica Do.C. Fa per la diversa distribuzione spazi interni, mentre per le tettoie occorre prima effettuare accertamento di conformità così come indicato successivamente nel quesito urbanistico.

Relativamente al sub 3 (derivante dalla soppressione del sub 1, nato a sua volta dalla soppressione del sub 7):

- Ampliamento tramite accorpamento del vano adiacente

Necessita presentare pratica Do.C. Fa per riportare in planimetria l'effettiva proprietà dell'esecutata, ossia la consistenza immobiliare riportata sulla planimetria sub 7, allegata alla ctu.

Data presentazione 14/12/1985 - Data: 29/11/2023 - n. T379499 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

MODULANO
n. 92/and - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

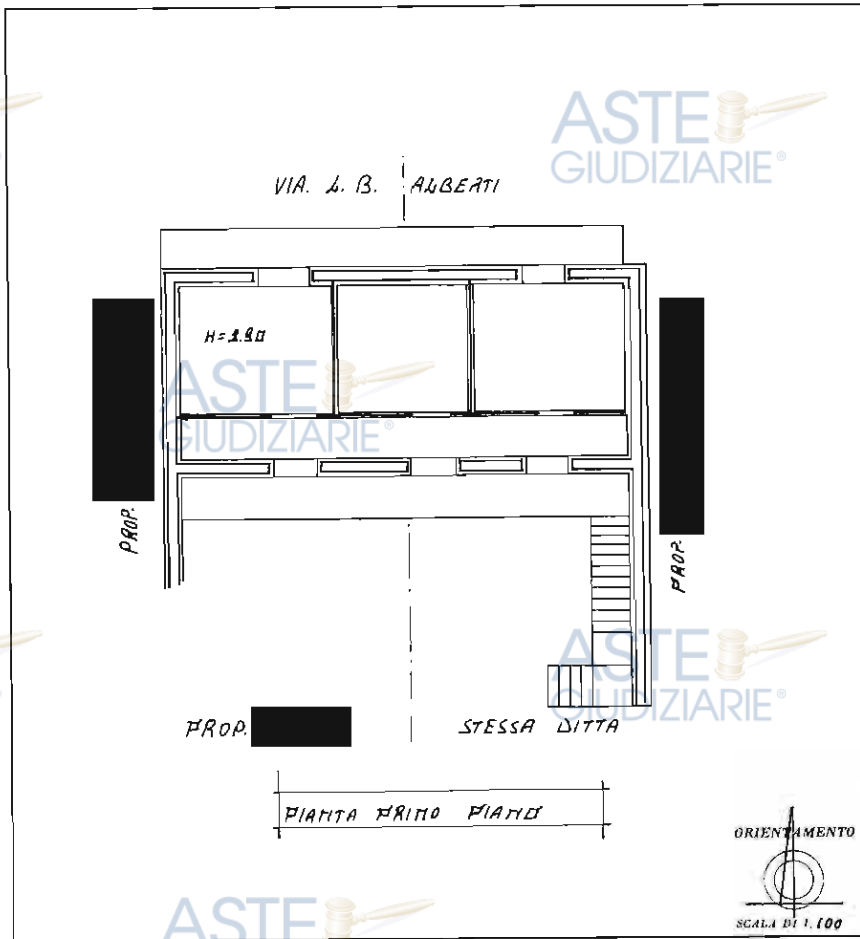
Lire 100

(D. DECRETI 18048 21 APRILE 1982, 5 892)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Villa di Briano via L. B. Alberti

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RASEATA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROY. N° 27F-D sub 2 PBS SCOPE

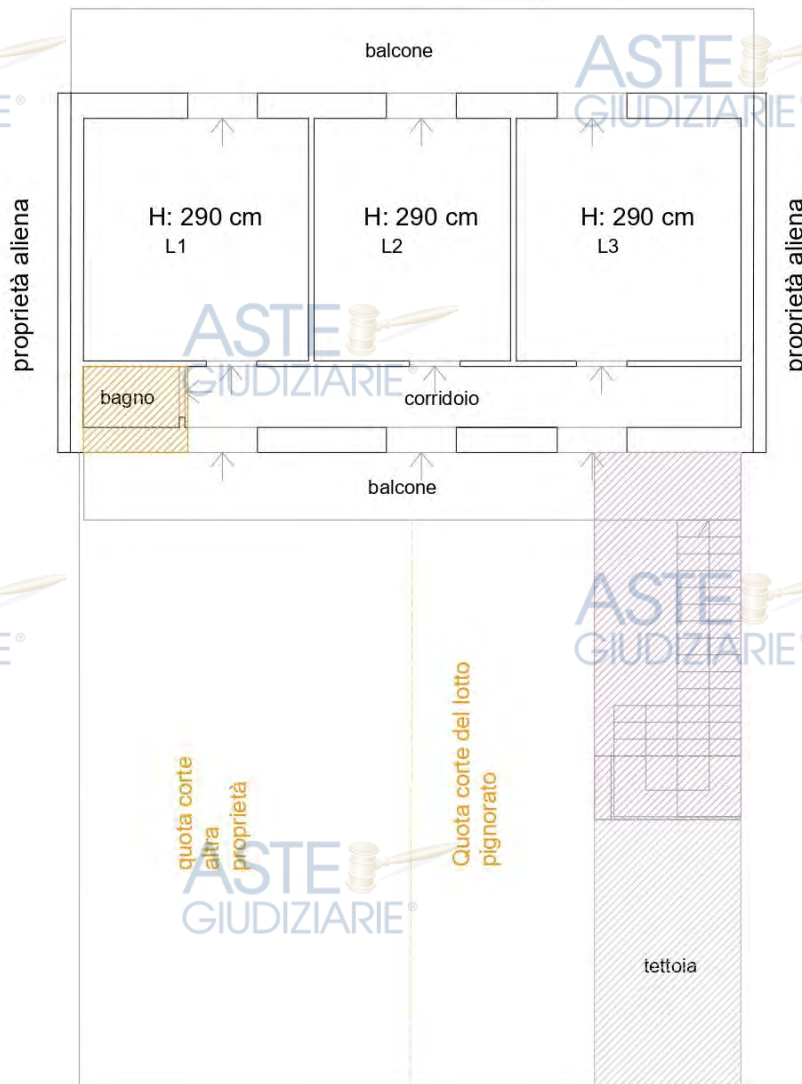
Completata dal Fazio Lucareo
Nillo Cotto
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di CC
DATA
Firma: Scicco Spicco

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2023 - Comune di VILLA DI BRIANO (D801) - < Foglio 10 - Particella 5715 - Suballegro 2 >
VIA LEON BATTISTA ALBERTI n. 13 Piano I

Comune di Villa di Briano
Difformità catastali
Piano Primo sub 2
scala 1:100

Via Leon Battista Alberti 14

- Diversa distribuzione spazi interni
- Tettoia su scale
- Tettoia

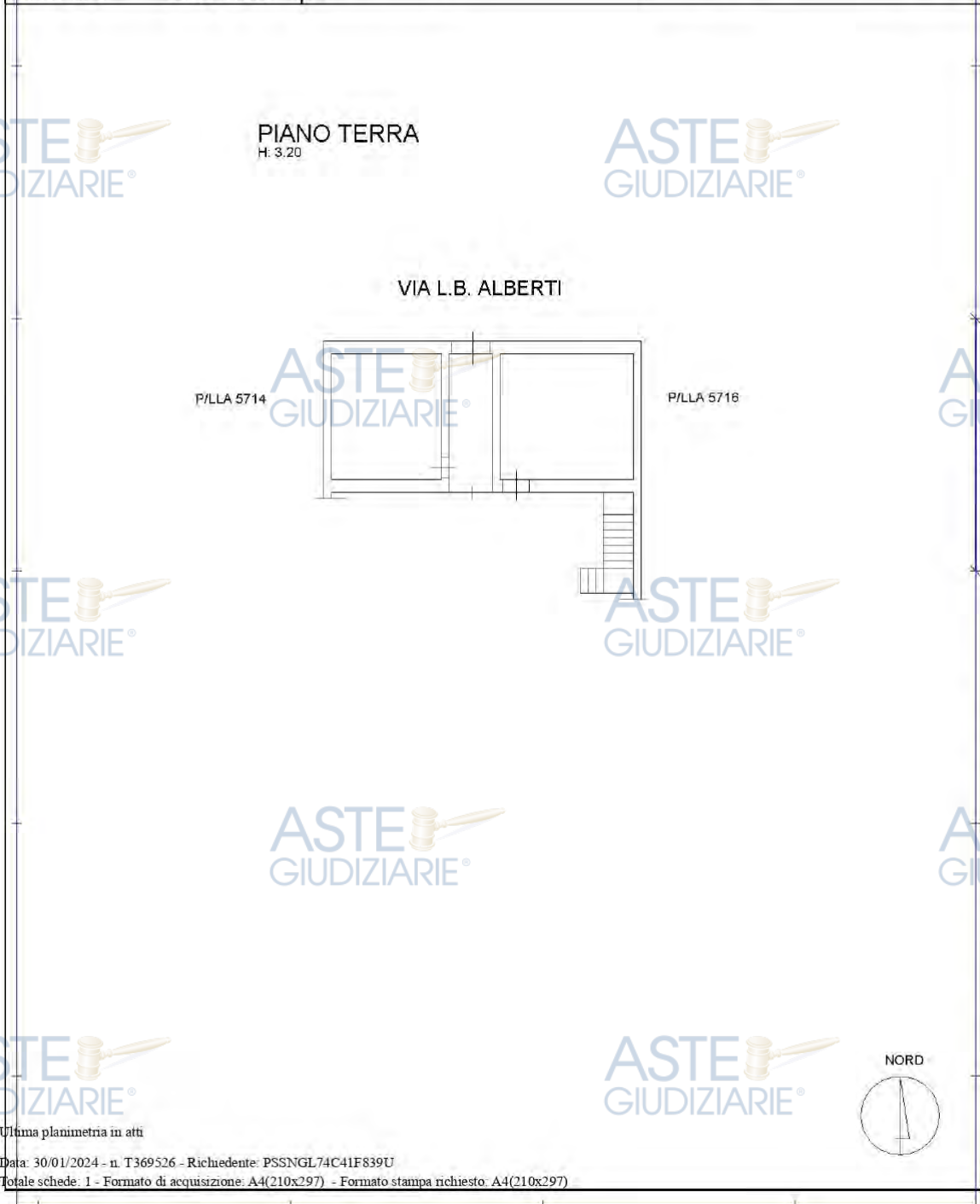


Arch. Angela Passaro31

Data: 30/01/2024 - n. T369526 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta	Dichiarazione protocollo n. CE0161110 del 02/09/2015	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Villa Di Briano Via Alberti Leon Battista civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 5715 Subalterno: 3	Compilata da: Corvino Nicola Isoritto all'albo: Geometri Prov. Caserta N. 2471

Scheda n. 1 Scala 1:200



Cat. n. 3
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2024 - Comune di VILLA DI BRIANO(D801) - < Foglio 10 - Particella 5715 - Subalterno 3 >
VIA LEON BATTISTA ALBERTI n. SNC Piano T

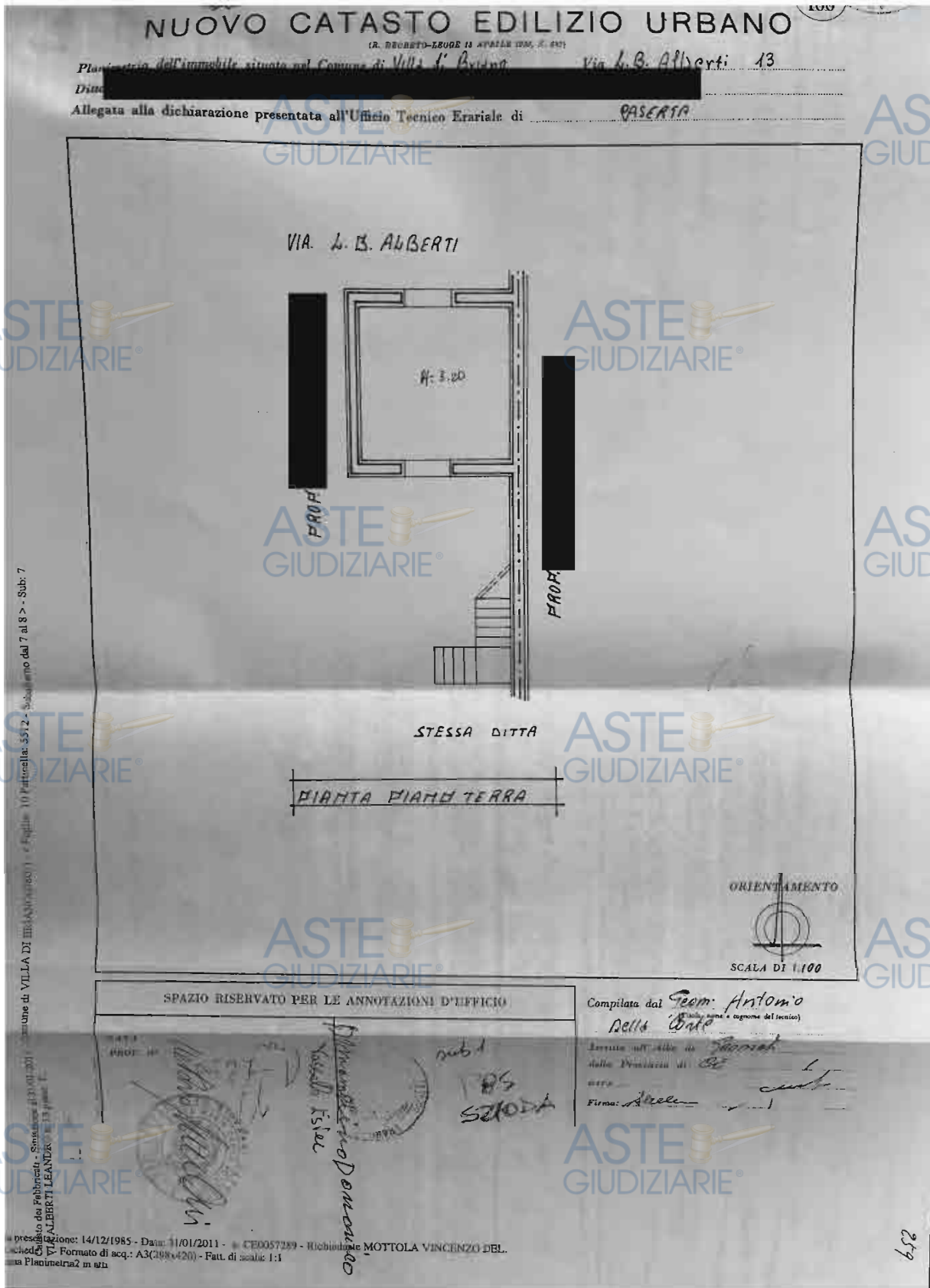
Ultima planimetria in atti

Data: 30/01/2024 - n. T369526 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Arch. Angela Passaro32

APPARTAMENTO sub 7 - PLANIMETRIA CATASTALE RIPOSTATA NEL TITOLO
PROVENIENZA ESECUTATA



Arch. Angela Passaro33

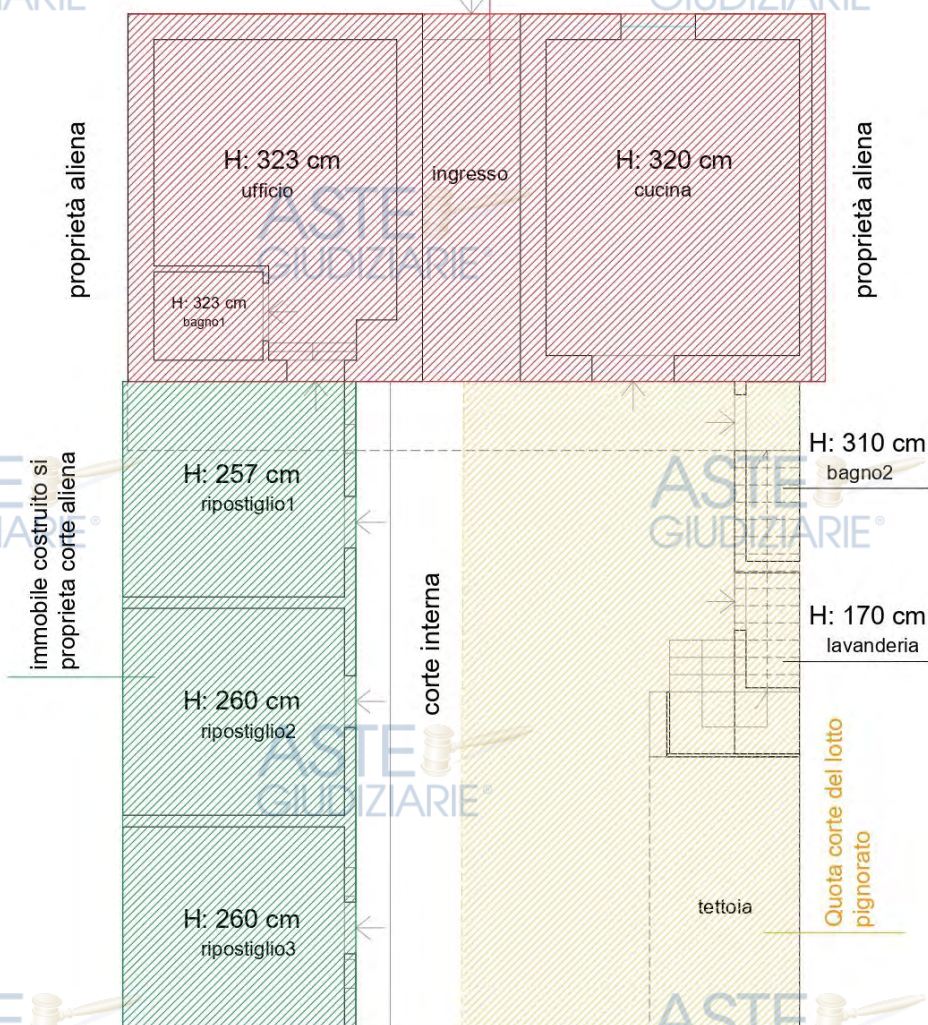
APPARTAMENTO sub 3 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO riportante la consistenza del sub 3 (che riporta un'ampliamento non di proprietà dell'esecutata) rispetto a quella in titolarità dell'esecutata del sub 1 (originato per soppressione del sub 7)

Immobile sub 3 – STATO DEI LUOGHI SECONDO PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE

Comune di Villa di Briano
Rilievo stato dei luoghi attuali
Piano Terra sub 3
scala 1:100

Via Leon Battista Alberti 14

sub 3, attuale, derivante da ampliamento del sub 1



Arch. Angela Passaro34

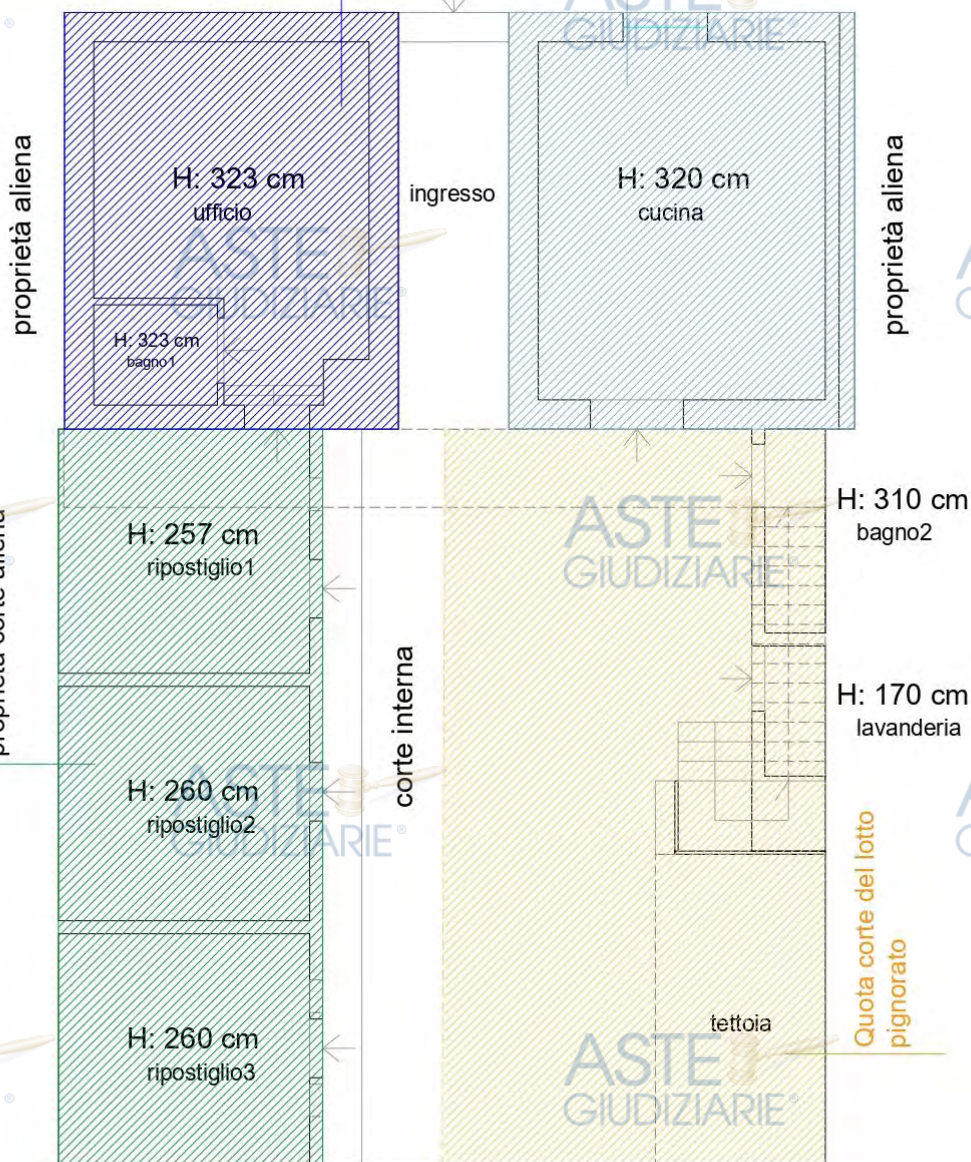
Immobile sub 3 – STATO DEI LUOGHI SECONDO PROVENIENZA BENE (CONSISTENZA CONSIDERATA DALLA SOTTOSCRITTA NELLA STIMA IMMOBILIARE SUB 1 indicato nel titolo di provenienza bene)

Comune di Villa di Briano
Rilievo stato dei luoghi attuali
Piano Terra sub 3
scala 1:100

Via Leon Battista Alberti 14

sub 1, soppresso, che ha generato il sub 3

immobile che annesso al sub 1 ha prodotto il sub 3 attuale



Arch. Angela Passaro35

Quesito 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittiva dei lotti.

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà dei due immobili:

Immobilabile 1: Civile Abitazione i n Villa Di Briano Ce Via Leon battista Alberti n. 14 Piano

Primo NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.Ila 5715 sub 2 (originato dal sub 8 pignorato)

- E'composto da un tre camere, un corridoio ed un bagno.
- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con via Leon Battista Alberti, a sud con corte interna di pertinenza, a ovest con proprietà aliena, a est con proprietà aliena
- E'riportato nel NCEU di Villa Di Briano Ce Via Leon battista Alberti n. 14 Piano Primo NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.Ila 5715 sub 2 (originato dal sub 8 pignorato)
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- Per il fabbricato pignorato è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 569 del 29.04.1997 rilasciata al [REDACTED]

- Non risulta rilasciata Dichiarazione di Agibilità per il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato.

- Il suolo su cui insiste l'immobile pignorato ricade nel vigente PUC come zona A2 (Tessuto Consolidato – manutenzione/ristrutturazione edilizia)

Immobilabile 2: Civile Abitazione i n Villa Di Briano Ce Via Leon Battista Alberti n. 14 Piano

Terra NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.Ila 5715 sub 3 (originato dal sub 7 pignorato

ma considerato nella sua effettiva quota di proprietà sub 1)

- E'composto da un unico ambiente.

- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con via Leon Battista Alberti, a sud con corte interna di pertinenza, a ovest con androne fabbricato, a est con proprietà aliena

- E'riportato nel NCEU di Villa Di Briano Ce Via Leon Battista Alberti n. 14 Piano Terra NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.Ila 5715 sub 3 (originato dal sub 7 pignorato

Arch. Angela Passaro36

ma considerato nella sua effettiva quota di proprietà sub 1)

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

- Per il fabbricato pignorato è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 569 del 29.04.1997 rilasciata al sig. [REDACTED]
- Non risulta rilasciata Dichiarazione di Agibilità per il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato.
- Il suolo su cui insiste l'immobile pignorato ricade nel vigente PUC come zona A2 (Tessuto Consolidato – manutenzione/ristrutturazione edilizia)

IL LOTTO UNICO avrà come prezzo base d'asta EURO 84.699

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 7, sub 8, corrisponde a quello in titolarità [REDACTED] in virtù del seguente titolo:

- Ad [REDACTED] la quota di 1/1 come bene personale è pervenuta da parte di [REDACTED], repertorio n. 103738/63435 e trascritto in data 19.04.2011 ai nn. 13739/9447.
- [REDACTED] i beni pignorati sono pervenuti per Atto di Compravendita per [REDACTED] in data 01/09/1957 e trascritto il 10/09/1957 ai nn. 22751/20794 da parte di Quarto Livia. (cfr. all. 8);

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

la residenza anagrafica della [REDACTED]

[REDACTED]
La [REDACTED]
[REDACTED].

Gli immobili pignorati sono occupati dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. all. 10)

Arch. Angela Passaro37

Quesito 6

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

Per il fabbricato pignorato è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 569 del 29.04.1997 rilasciata al sig. [REDACTED]

[REDACTED] Risulta presentata alcuna richiesta di permesso di costruire/DIA/SCIA/CILA/AGIBILITA' a nome [REDACTED]

Gli immobili ricadono urbanisticamente nel vigente PUC come zona A2 (Tessuto Consolidato - manutenzione/ristrutturazione edilizia).

Gli stessi non sono gravati da livelli, censi di uso civico e non ricadono in ambito e aree demaniali e comunali.

Sugli immobili non esistono vincoli ambientali, paesaggistici, archeologici e di interesse storico; (cfr. all. 6)

Dal confronto tra i grafici Concessione Edilizia in Sanatoria n. 569 del piano primo e del piano terra rispetto allo stato dei luoghi rilevato la sottoscritta CTU rileva le seguenti difformità:

PIANO PRIMO:

UNITA IMMOBILIARE SUB 2:

1. Diversa distribuzione spazi interni
2. Tettoia che copre le scale di accesso al piano primo
3. Tettoia nella parte di giardino adiacente le scale

PIANO TERRA:

UNITA IMMOBILIARE SUB 3:

1. Deposito e bagno presenti sotto la scala di accesso al piano primo non riportati sui grafici di concessione rilasciata

Relativamente alle difformità:
PIANO PRIMO:

UNITA IMMOBILIARE SUB 2:

1. Diversa distribuzione spazi interni
2. Tettoia che copre le scale di accesso al piano primo
3. Tettoia nella parte di giardino adiacente le scale

E' possibile sanare tali difformità 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 la suddetta pratica edilizia al Comune, la sottoscritta stima quest'ultimi considerando una riduzione del 5% sul valore di mercato trovato

Relativamente alle difformità:

PIANO TERRA:

UNITA IMMOBILIARE SUB 3:

1. Deposito e bagno presenti sotto la scala di accesso al piano primo non riportati sui grafici di concessione rilasciata

Questi volumi non sono riportati sui grafici di concessione edilizia, né sono riportati nel calcolo della superficie complessiva allegata alla concessione edilizia in sanatoria.

Per le porzioni immobiliari non oggetto della Istanza di Condono prot. 569, e costruite senza titolo abilitativo (deposito e bagno sotto le scale accesso al piano primo), la sottoscritta CTU dichiara ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - (se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), che:

- Non riscontrando l'epoca di ultimazione di tale porzione immobiliare abusiva, e senza alcuna documentazione che testimonia il contrario, si può ipotizzare

Arch. Angela Passaro39

tranquillamente che sia stata realizzata prima del Condonò Legge 47/85 (condonò per il quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 569)

In ragione di quanto suddetto l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); per cui viene verificata la prima condizione essenziale che prevede che si debba rientrare nella previsione di sanabilità, cioè gli abusi e illeciti edilizi devono essere compiuti prima di una determinata data, che risulta stabilita rispettivamente per ciascuno dei tre condoni edilizi (L. 47/85, L. 724/94, L.326/03).

- la formazione delle ragioni del credito non risulta anteriore all'entrata in vigore delle tre rispettive leggi sul condono edilizio, le quali sono: 17 marzo 1985 – L. 47/1985 01 gennaio 1995 – L. 724/1994 26 novembre 2003 – L. 326/2003; per cui tali opere abusive non possono essere sanate urbanisticamente, e bisogna ripristinare lo stato dei luoghi secondo i grafici presenti nella istanza di condono legge 47/85 Concessione edilizia in sanatoria n.569, eliminando gli immobili indicati come non oggetto di istanza di condono;

Per il ripristino dello stato dei luoghi indicato per i volumi che non possono essere sanati, e precisamente per:

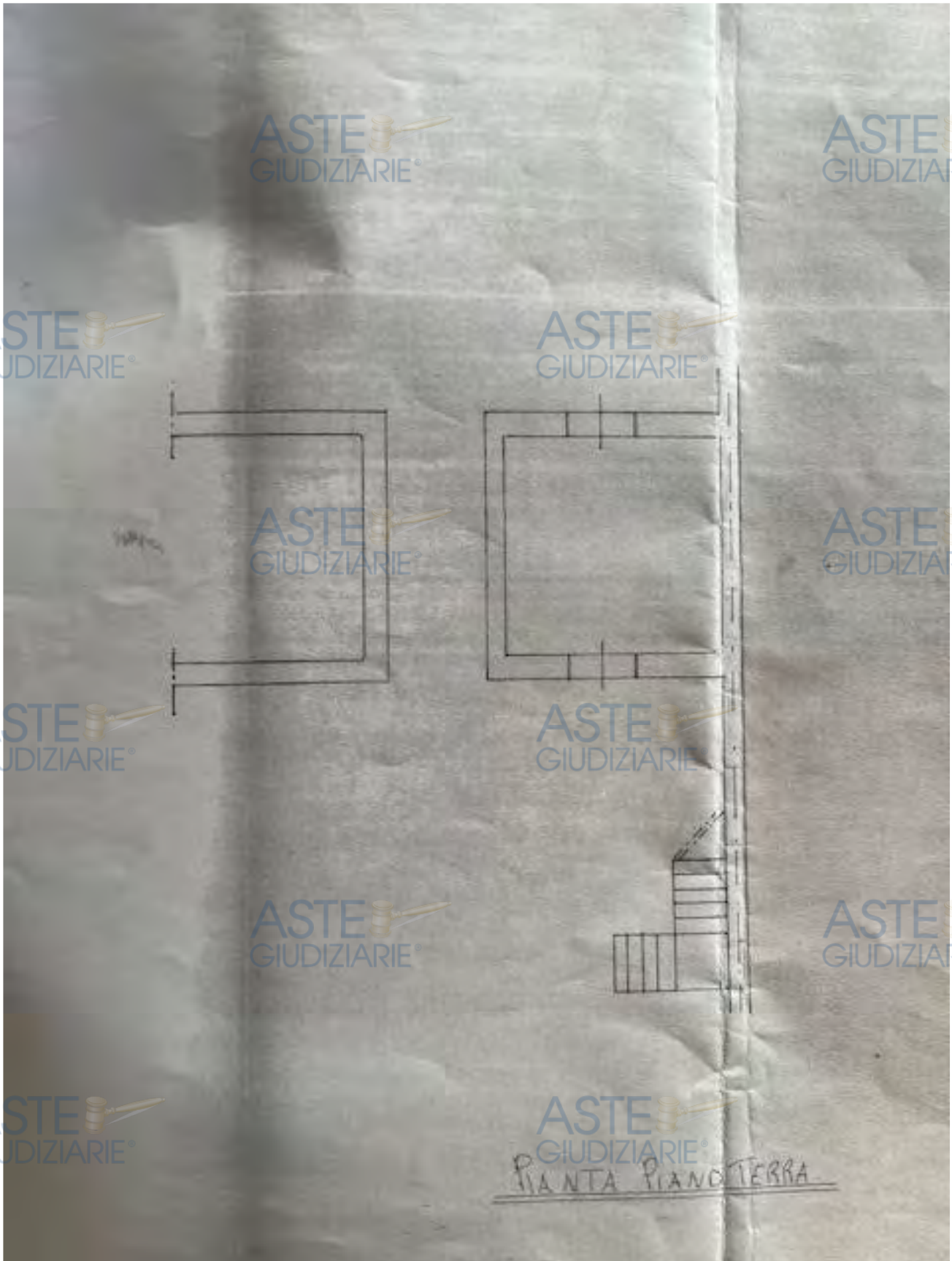
PIANO TERRA:

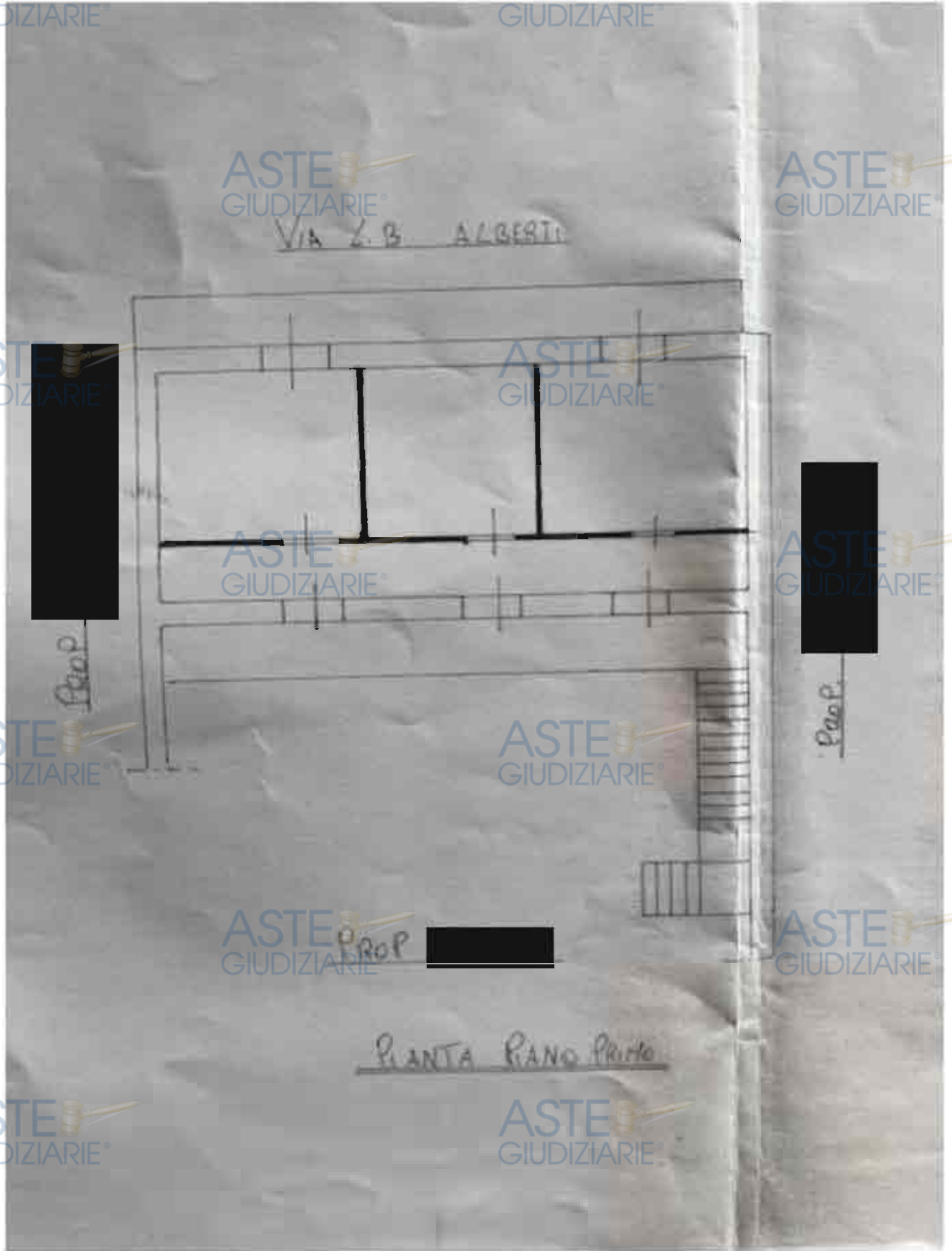
UNITA IMMOBILIARE SUB 3:

1. Deposito e bagno presenti sotto la scala di accesso al piano primo non riportati sui grafici di concessione rilasciata

La sottoscritta CTU stima i relativi oneri urbanistici, spese tecniche, costi di demolizione, considerando una riduzione del 2% sul valore di mercato trovato per il lotto

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






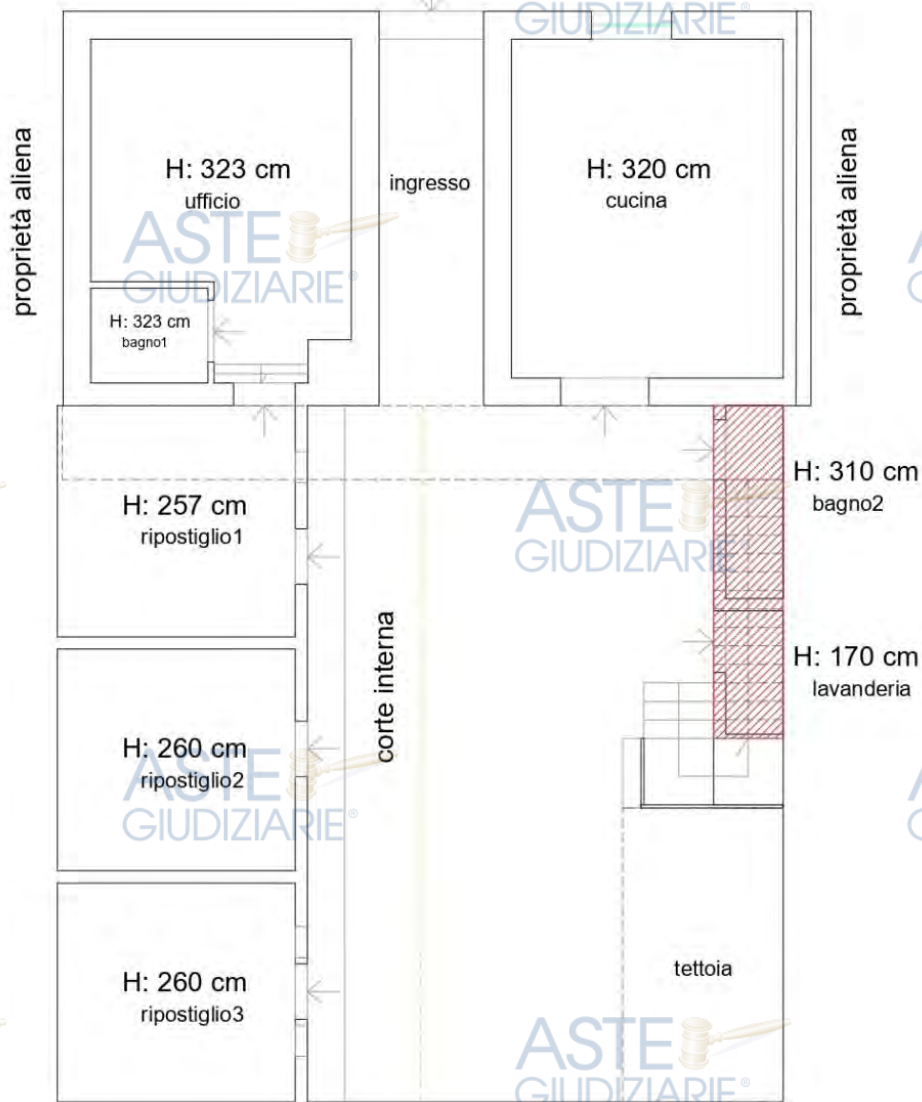
Appartamento piano terra sub 3

Comune di Villa di Briano
Difformità Urbanistiche

Piano Terra sub 3
scala 1:100

 Cubatura sottoscala

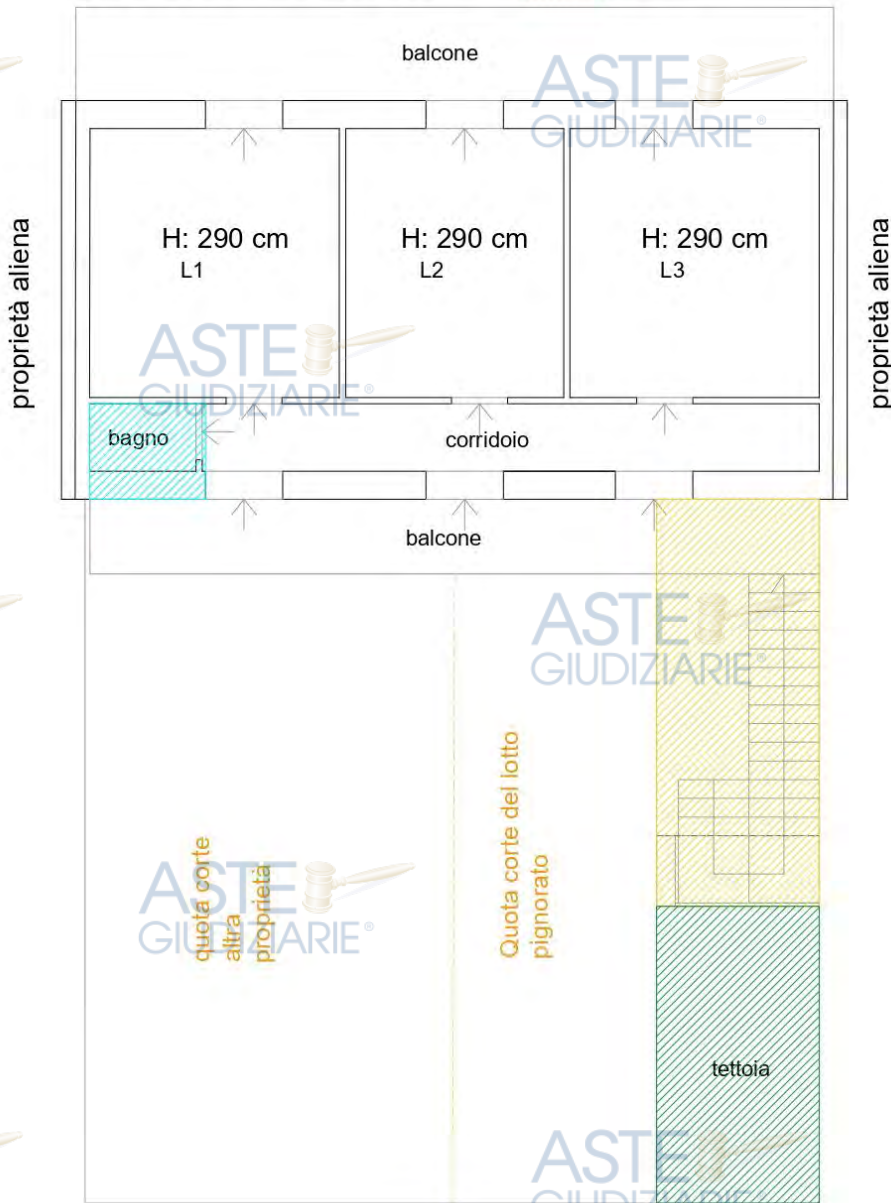
Via Leon Battista Alberti 14



Comune di Villa di Briano
Difformità Urbanistiche
Piano Primo sub 2
scala 1:100

Via Leon Battista Alberti 14

- Diversa distribuzione spazi interni
- Tettoia su scale
- Tettoia



Quesito 7**Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di:

Immobile 1: Civile Abitazione i n Villa Di Briano Ce Via Leon battista Alberti n. 14

Piano Primo NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.Ila 5715 sub 2 (originato dal sub 8 pignorato)

Immobile 2: Civile Abitazione i n Villa Di Briano Ce Via Leon Battista Alberti n. 14

Piano Terra NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.Ila 5715 sub 3 (originato dal sub 7 pignorato ma considerato nella sua effettiva quota di proprietà sub 1)

Gli immobili pignorati risultano essere attualmente occupati dal [REDACTED]

Quesito 8Specificare 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 giudiziari 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 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 visura ipotecaria effettuata ed 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:

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 nel seguente lotto

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di:

Immobile 1: Civile Abitazione in Villa Di Briano Ce Via Leon battista Alberti n. 14
Piano Primo NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.lla 5715 sub 2 (originato dal sub 8
pignorato)

Immobile 2: Civile Abitazione in Villa Di Briano Ce Via Leon Battista Alberti n. 14
Piano Terra NCEU Villa di Briano Ce foglio 10 p.lla 5715 sub 3 (originato dal sub 7
pignorato ma considerato nella sua effettiva quota di proprietà sub 1)

Dati
metrici

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

Per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze, vi sono computi differenziati:

- in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare)

La scala viene considerata nella superficie ragguagliata.

- coefficiente di stato manutentivo (C_{CONS}): *stato di conservazione sufficiente*: 1,00;
- coefficiente di piano (edifici senza ascensori): *piano primo*: 1,00;

La superficie lorda totale ragguagliata del LOTTO UNICO è pari a:
immobile 1 mq 77 + immobile 2 mq 32,51 + 8,06 mq balconi + 6 mq corte esterna
+ 2,92 mq scala accesso esterna = 126,49 mq

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 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
Civile abitazione	Normale	min	650 euro/mq max 950 euro/mq
		per una media di	800 euro/mq

- Immobiliare.it

Non è stato possibile rinvenire immobili con caratteristiche simili a quelli pignorati nella zona in cui ricadono.

Per cui facendo applicheremo solo il valore medio OMI :

Valore di mercato = 800 euro/mq

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:

$$S_R = 126,49 \text{ mq.}$$

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$800 \text{ € /mq.} \quad \text{destinazione civile abitazione (Q}_r\text{)}$$

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

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

$$V_m = 126,49 \times 800 \text{ euro/mq} = 101.192 \text{ euro}$$

Si applica una riduzione del 7% (5% +2%) sull'importo calcolato per l'accertamento di conformità per rendere lecito urbanisticamente l'immobile:

$$V_m = 101.192 \text{ euro} - 7.083 \text{ euro} = 94.109 \text{ euro}$$

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:

$$V_m = 94.109 \text{ euro} - 9.410 \text{ euro (10 \% sull'importo trovato)} = \underline{84.699 \text{ Euro}}$$

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** LOTTO UNICO

€ 84.699

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 della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gli immobili pignorati sono occupati dal sig. [REDACTED]

[REDACTED]

(cfr. all. 10)

Napoli, 09.02.2024

In fede

C.T.U. Arch. Angela Passaro