

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedura: Banca S.c.p.A. + 1 c/o e + 2 R.G.E. n. 187/2007 + 258/2007

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO****GIUDICE****DELL'ESECUZIONE:** Dr.ssa Emanuela MUSI.**OGGETTO:** Immobile sito in Pimonte (NA) – località Tralia - alla Via Casa De Rosa II nn. 8 e 10.**A) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:****➤ Immobile sito in Pimonte (NA) alla Via Casa De Rosa II n. 8 e 10:**

Questo bene, nel pignoramento del 07.08.2007 (in danno di) è descritto come:

1) appartamento posto al piano terra, composto di cinque vani e mezzo catastali, riportato nel N.C.E.U. al Fg 3 p.lla 225 sub 1,

e nel pignoramento datato 22.10.2007 (sempre in danno di) è descritto come:

1) fabbricato di vani 5,5 sito nel Comune di Pimonte, in Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 225 sub 1,

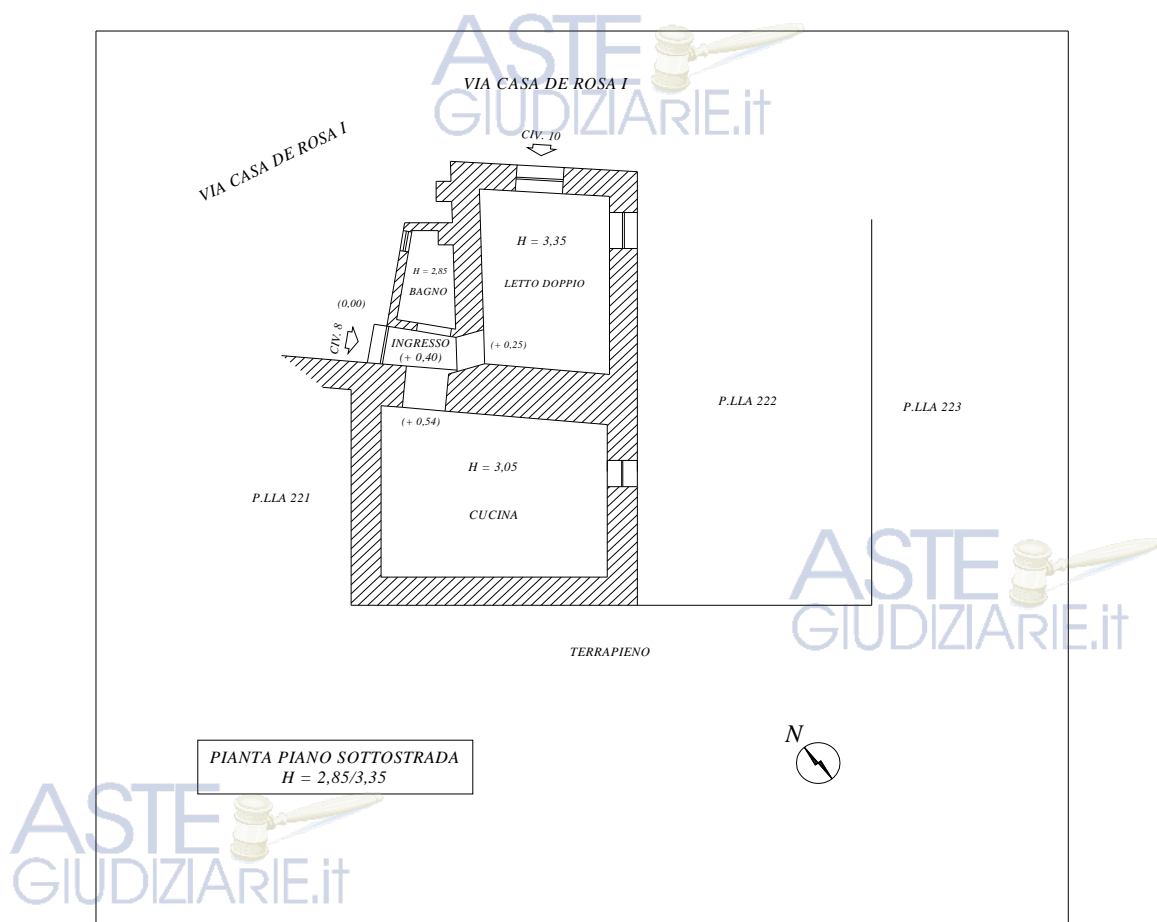
risulta, all'attualità, formato da un intero fabbricato sviluppatosi su tre livelli, di cui uno con accesso diretto dai civv. 8 e 10 di Via Casa De Rosa II (piano sottostrada) e gli altri due (piano terra e primo) con accesso da un passaggio pedonale posto a livello di Via Nuova Tralia (sovastante la predetta Via Casa De Rosa II).

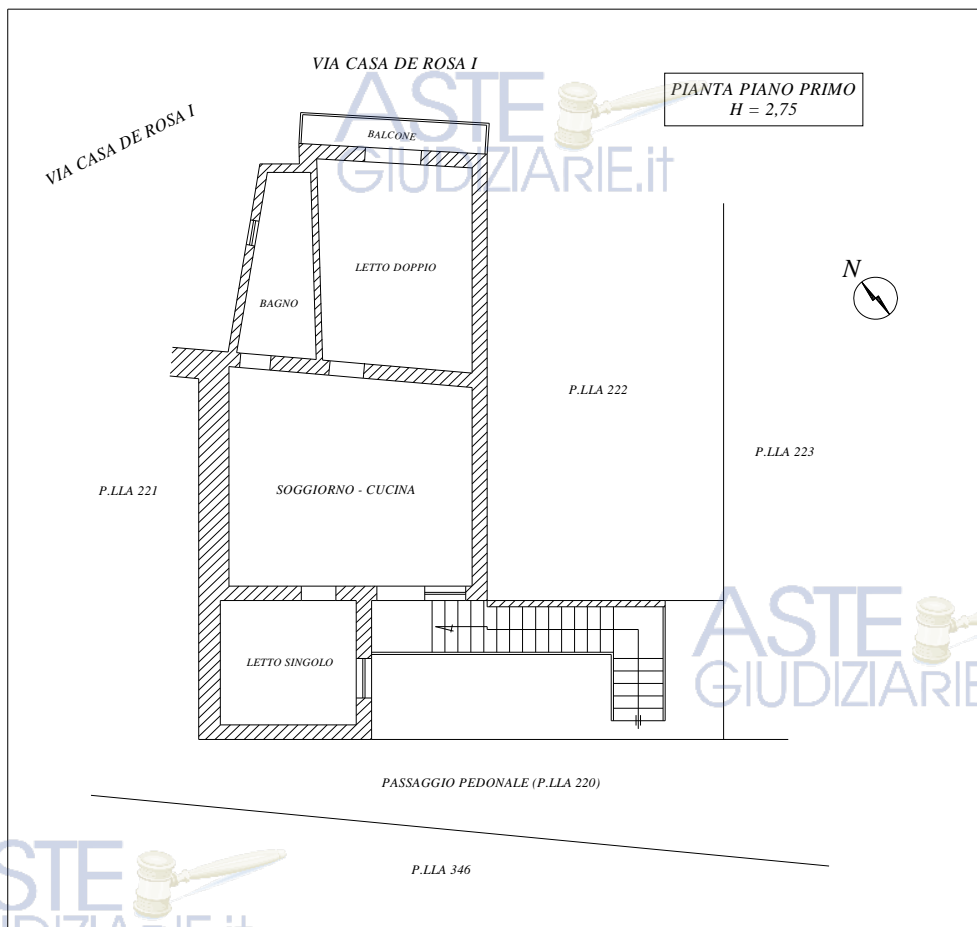
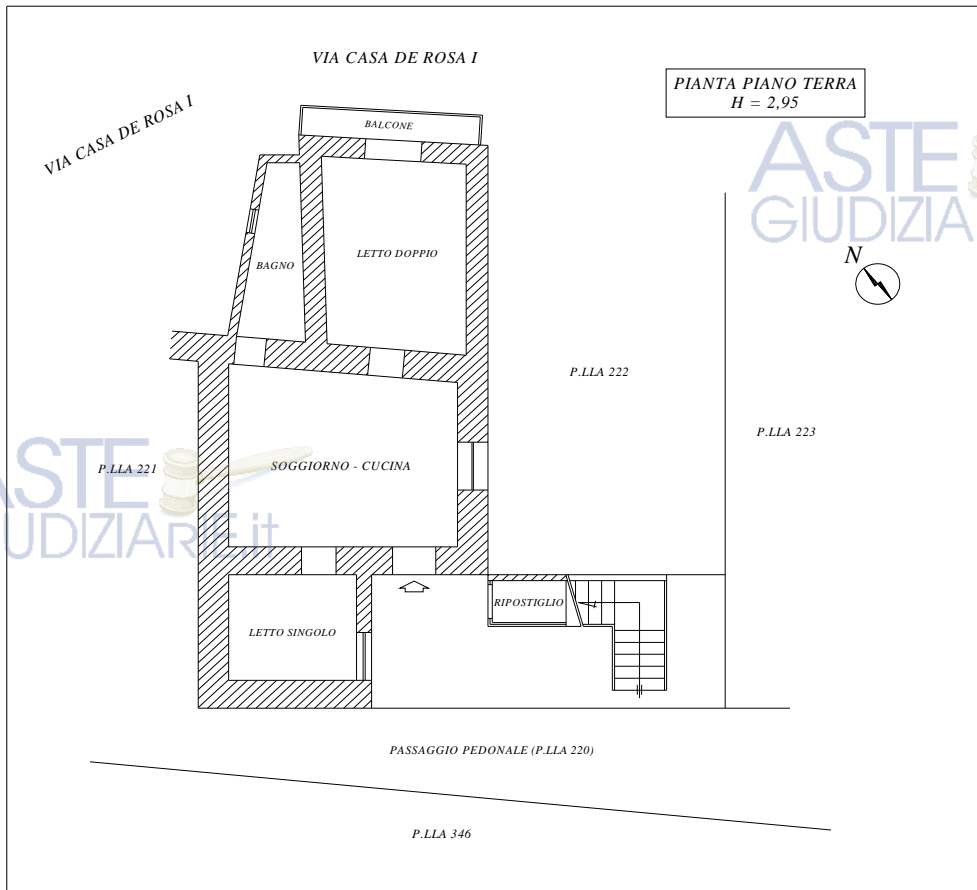
Per una più facile individuazione, nella figura seguente è sintetizzata una foto satellitare con evidenziazione del fabbricato di interesse.





L'edificato, distinto per i vari livelli che lo compongono, è planimetricamente riportato come indicato:





Ha struttura portante mista (muratura/cemento armato) e diaframmi orizzontali in latero-cemento; è sprovvisto di impianto ascensore.

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



Fornito di tutti i servizi a rete (acqua, energia elettrica, scarichi fognari e telefono), è servito da una buona viabilità di contorno.

Le parti comuni risultano in discreto stao manutentivo e conservativo.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prospetto, sul passaggio pedonale,
dell'edificato pignorato (Piano
Terra e Primo)



Passaggio pedonale p.lla 220
verso Via Casa De Rosa II

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Passaggio pedonale p.lla 220 verso Via Casa De Rosa II



Passaggio pedonale p.lla 220 con, in fondo, l'intersezione con Via Casa De Rosa II





Via Casa De Rosa II



Via Casa De Rosa II con, di fronte, il civ. 8





Termine Via Casa De Rosa II



Prospetto edificato pignorato su Via Casa De Rosa II



Appartamento sito al Piano Sottostrada:

Prende accesso dai civv. 8 e 10 della Via Casa De Rosa II e si compone di 2 vani ed accessori.

Di altezza interna variabile tra 2,85 m e 3,35 m, sviluppa una s.u. di mq 38,43, così distinta:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>
1	Ingresso	1,51
2	Bagno	2,61
3	Letto Doppio	13,04
4	Cucina	21,27
	<i>Totale</i>	<i>38,43</i>

La pavimentazione degli ambienti principali è a piastrelle di gres porcellanato; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; i serramenti esterni sono di alluminio e vetri; gli infissi interni sono in legno tamburato.

E' dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione energia elettrica, acqua, gas), non aderenti alle vigenti normative; l'acqua calda sanitaria è ottenuta con uno scaldino a gas GPL; è assente l'impianto di riscaldamento ambientale.

Lo stato di conservazione è discreto, come è discreto lo stato manutentivo delle finiture interne, come evincesi dalla documentazione fotografica.



Accesso civ. 8 di Via
Casa De Rosa II

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Accesso civ. 10 di Via Casa
De Rosa II, ora tompagnato



Vista d'insieme del
locale Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vista d'insieme del locale Bagno



Vista d'insieme del locale Letto Doppio





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista d'insieme del
locale Cucina

Appartamento sito al Piano Terra:

Prende accesso dalla Via Nuova Tralia (attraverso il passaggio pedonale privato insistente sulla p.lla 220) e si compone di 2 vani ed accessori.

Di altezza interna 2,95 m, sviluppa una s.u. di mq 51,62 ed una s.n.r. di mq 4,93 (balcone e ripostiglio esterno), così distinta:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>
1	Soggiorno – Cucina	23,03	
2	Letto Singolo	7,82	
3	Bagno	5,21	
4	Letto Doppio	15,56	
5	Balcone		3,15
6	Ripostiglio esterno		1,78
	Totali	51,62	4,93

La pavimentazione degli ambienti principali è a piastrelle di monocottura e/o di gres porcellanato; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; i serramenti esterni sono di legno e/o alluminio e vetri; gli infissi interni sono in legno tamburato e vetri.

E' dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione energia elettrica, acqua, gas), non aderenti alle vigenti normative; l'acqua calda sanitaria è ottenuta con uno scaldino a gas GPL; è assente l'impianto di riscaldamento ambientale.



Lo stato di conservazione e manutenzione è normale, come evincesi dalla documentazione fotografica.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Accesso dal passaggio
pedonale p.lla 220

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista d'insieme del locale
Soggiorno - Cucina



ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista d'insieme del
localetto Letto Singolo



Vista d'insieme del
localetto Bagno

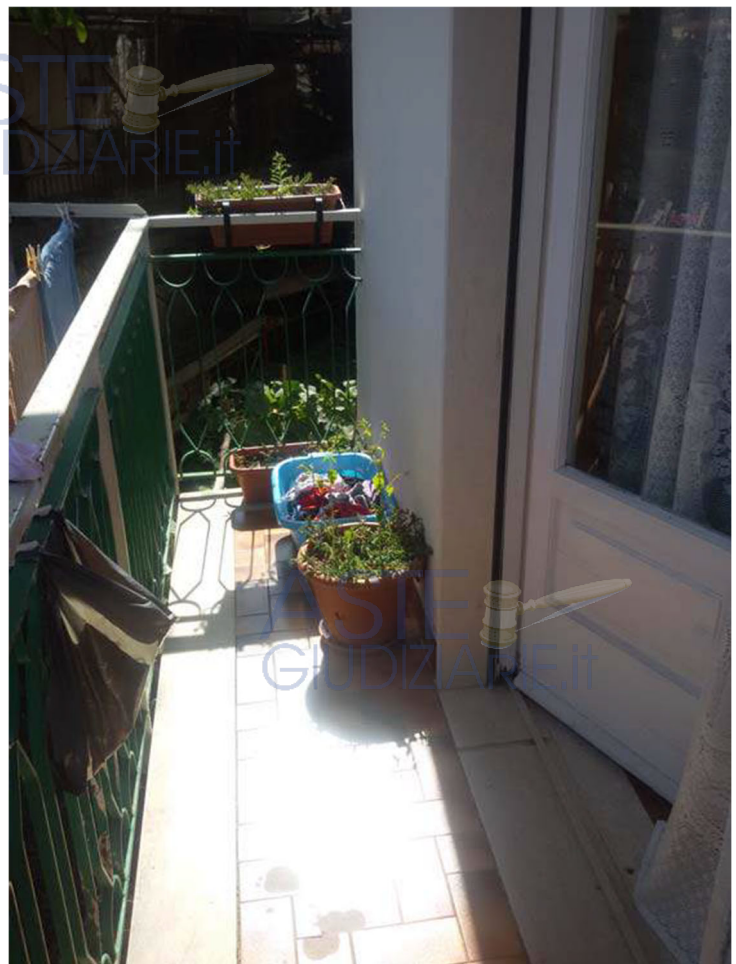
ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vista d'insieme del
locale Letto Doppio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista d'insieme del Balcone
su Via Casa De Rosa II

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Appartamento sito al Piano Primo:

Prende accesso dalla Via Nuova Tralia (attraverso il passaggio pedonale privato insistente sulla p.lla 220) e si compone di 2 vani ed accessori.

Di altezza interna 2,75 m, sviluppa una s.u. di mq 61,50 ed una s.n.r. di mq 3,28 (balcone), così distinta:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>
1	Soggiorno – Cucina	28,42	
2	Letto Singolo	9,45	
3	Bagno	6,34	
4	Letto Doppio	17,29	
5	Balcone		3,28
	Totali	61,50	3,28

La pavimentazione degli ambienti principali è a piastrelle di gres porcellanato; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; i serramenti esterni sono di alluminio e vetri; gli infissi interni sono in legno e vetri.

E' dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione energia elettrica, acqua, gas), di recente fattura; l'acqua calda sanitaria è ottenuta con una caldaia a gas GPL; è presente l'impianto di riscaldamento ambientale.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono, come evincesi dalla documentazione fotografica.



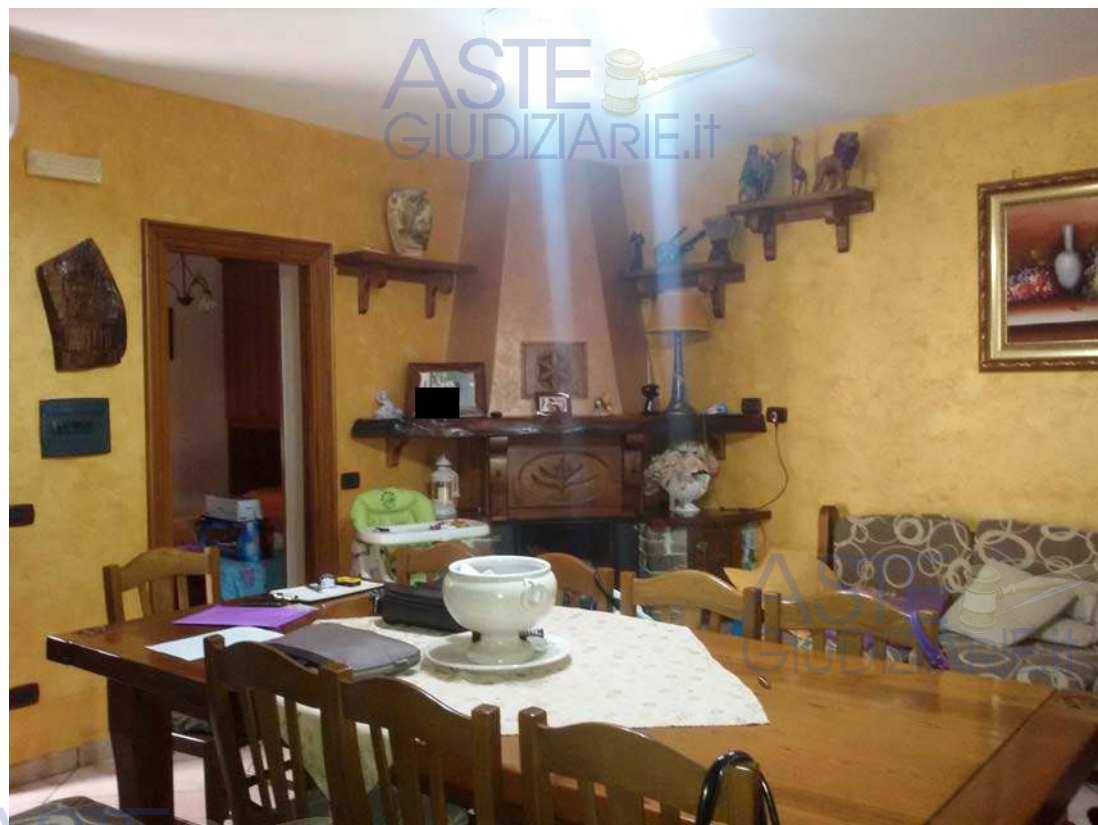
Scala d'accesso dal passaggio pedonale p.lla 220

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vista d'insieme del locale Soggiorno - Cucina



Altra vista del locale Soggiorno - Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Vista d'insieme del locale
Letto Singolo



Vista d'insieme del
locale Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Vista d'insieme del locale Letto Doppio



Vista d'insieme del Balcone
su Via Casa De Rosa II



L'edificato confina, nell'insieme, con passaggio pedonale (particella 220) per un lato e, procedendo in senso orario, con particella 221 per il secondo lato, con Via Casa De Rosa II per il terzo lato e con particella 222 per il quarto lato.

B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE:



➤ **Immobile sito in Piemonte (NA) alla Via Casa De Rosa II n. 8 e 10:**

L'immobile è individuato in NCEU al foglio 3, p.lla 220, sub 2, cat. A/4, cl. 1, vani 5,5, s.c. 94, r.c. € 176,11, Via Casa De Rosa II n.10, (già foglio 3, p.lla 225, sub 1), in ditta, per la piena proprietà dell'intero, giusta variazione identificativo del 16-02-2023, pratica n. NA0046894 in atti dal 20-02-2023 (n. 46894.1/2023).



C) COSTITUZIONE DEL LOTTO:

Il fabbricato di Via Casa De Rosa II nn. 8 e 10 è attualmente censito in Catasto con un unico subalterno, per la qual cosa va trasferito unitariamente.

Una eventuale suddivisione in lotti presupporrebbe un frazionamento catastale, il quale attribuirebbe ad ogni singola unità immobiliare un proprio identificativo (ovviamente diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento), pur permanendo il carattere di abusività del frazionamento stesso.

Parimenti confermabile è l'inclusione nel pignoramento dell'appartamento sito al piano primo dello stesso fabbricato, in quanto realizzato, in sostituzione dei preesistenti sottotetti, antecedentemente all'atto di compravendita a favore dell'esecutato.



D) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE:

Quanto alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene in oggetto, si rileva quanto segue:

➤ **Immobile sito in Piemonte (NA) alla Via Casa De Rosa I n. 8 e 10:**

L'immobile de quo fu di certo realizzato, nella sua originaria consistenza, prima del 19.12.1938 (data di presentazione della primitiva planimetria catastale).

L'inesistenza, poi, di licenze edilizie presso l'archivio del Comune di Piemonte lascia presupporre che lo stesso sia stato costruito antecedentemente al 1935.

Con Licenza Edilizia n.679 del 1979, rilasciata dal Comune di Piemonte alla Sig.ra, originaria dante causa del debitore esecutato, si autorizzava la ristrutturazione del fabbricato e la trasformazione dei preesistenti sottotetti in un piano abitabile.

Dal confronto tra le planimetrie attuali del bene e quelle allegate alla L.E. n. 679/1979, si riscontrano le seguenti difformità:



- frazionamento della consistenza in tre distinte unità immobiliari (piano sottostrada, piano terra e piano primo);
- cambio di destinazione d'uso del piano sottostrada, nella L.E. n. 679/1979 dichiarato "cantina" e nella realtà destinato a civile abitazione;
- edificazione dei locali Ingresso e Bagno al piano sottostrada;
- delocalizzazione dei vani di passaggio al piano sottostrada ed apertura di nuovi vani esterni;
- mancata realizzazione del corpo scale previsto nella L.E. n. 679/1979;
- edificazione della scala esterna di collegamento col piano primo;
- diversa sagoma esterna dell'edificio, in corrispondenza degli attuali locali bagno del piano terra e del piano primo;
- diversa distribuzione interna delle unità del piano terra e del piano primo;
- edificazione degli aggetti balcone al piano terra ed al piano primo;
- delocalizzazione di alcuni vani di passaggio al piano terra ed al piano primo ed apertura di nuovi vani esterni.

Le ricerche, condotte dal precedente CTU presso il Comune di Pimonte, non hanno rilevato il rilascio di alcun titolo abilitativo edilizio riguardanti le dette difformità in testa a omissis, da cui deriva la loro completa abusività, con conseguente messa in pristino in conformità dell'ultimo titolo edilizio abilitante.

Va evidenziato, infine, che il primo piano (e, probabilmente, parte degli abusi oggi rilevati) fu realizzato dalla Sig.ra omissis conseguentemente al rilascio della già menzionata L.E. n. 679/1979, della qual cosa non si rileva traccia nell'atto di compravendita a favore dell'esecutato.

E) STIMA DEL BENE:

Calcolo del valore di mercato:

Moltiplicando il valore unitario medio per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

$$\text{Valore bene} = \text{S.c.} * \text{V.u.} = [(38,43 \times 0,30 \text{ coeff. cantina}) + 51,62 + (61,50 \times 0,40 \text{ coeff. sottotetto})] \text{mq} * 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 114.073,70$$

Al suddetto importo va sottratto, però, l'onere per la messa in pristino dello stato di fatto al titolo edilizio abilitativo in atti dell'UTC di competenza e reperiti dal precedente CTU.

$$\text{Valore bene} = 114.073,70 \text{ €} - 25.000,00 = \text{€ } 89.073,70$$

(Fermo restando la difformità permanente del piano primo dal titolo edilizio, sebbene valutato come sottotetto/mansarda)

Valutato, ancora, la tipologia dell'immobile e l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si è optato per una riduzione di valore dell'ordine Massimo del 10% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

$$\text{€ } 89.073,70 - (\text{€ } 89.073,70 * 0,10 = 8.907,37) = \text{€ } 80.000,00 \text{ per arrotondamento}$$

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene, si possa indicare quale più probabile prezzo a base d'asta il seguente valore:

Valore a base d'asta = € 80.000,00

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di un fabbricato urbano su tre livelli, in Piemonte (NA) alla Via casa De Rosa II, n.10, composto da tre unità immobiliari, ai piani sotto-strada, terra e primo, individuato in NCEU al foglio 3, p.lla 220, sub 2, cat. A/4, cl. 1, vani 5,5, s.c. 94, r.c. €. 176,11, Via Casa De Rosa II n.10, (già foglio 3, p.lla 225, sub 1).

Valore a base d'asta: €. 80.000,00

Offerta minima: €. 60.000,00



Velotti Luca
Ordine degli
Architetti
di Napoli
Architetto
20.02.2023
18:19:10
GMT+01:00

