

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESPROPRIO IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da

DOVALUE SPA

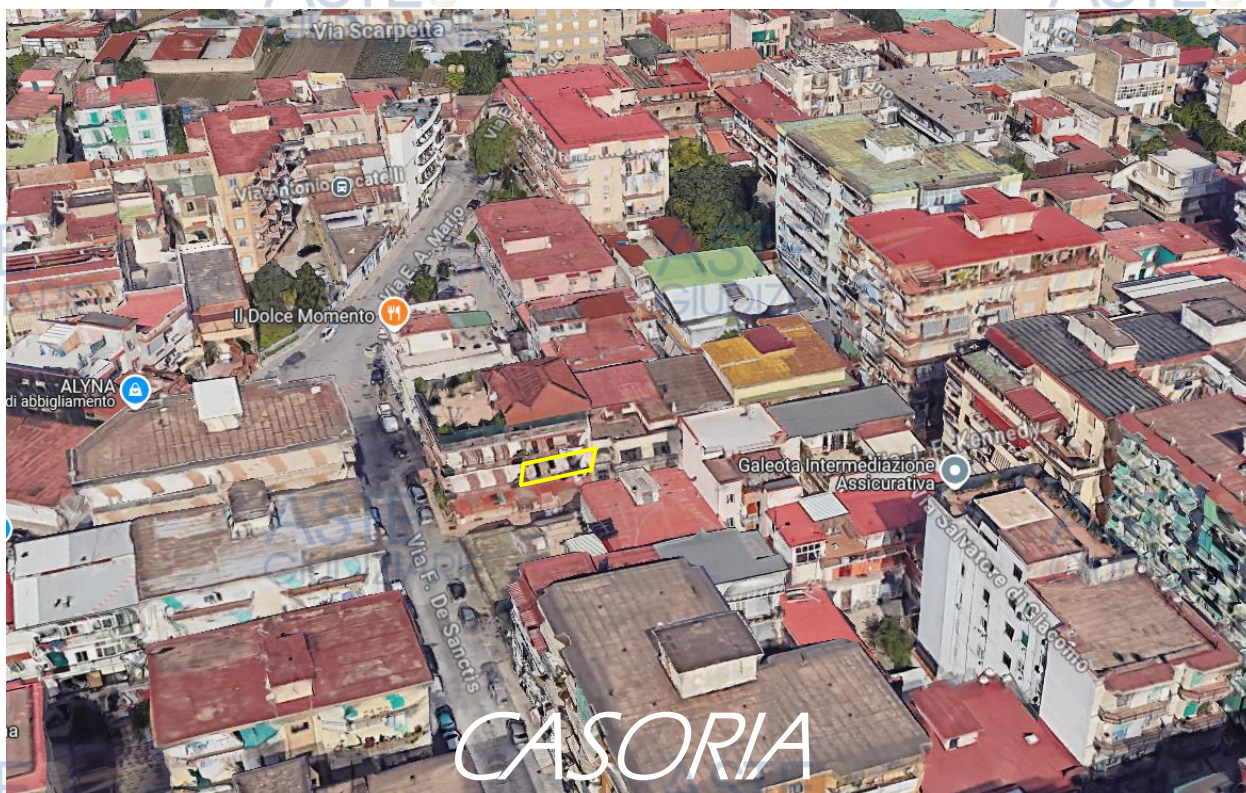
contro

N. Gen. Rep 156.23

Giudice Dott.ssa
MARGHERITA LOJODICE

RAPPORTO DI STIMA

Lotto Unico
Appartamento



Tecnico incaricato: Arch. *****
iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Caserta
al N. 1546 iscritta all'Albo degli Esperti Tribunale di
S. MARIA C. VETERE C.F.*****

con studio in Trentola Ducenta alla Via delle Viole n°5
telefono/fax: *****
cellulare: *****
e-mail: *****+

Sommario

PREMESSA.....	3
----------------------	----------

PARTE I

OPERAZIONI PRELIMINARI	3
-------------------------------------	----------

VERIFICA PRELIMINARE.....	4
----------------------------------	----------

PARTE II RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	5
--	----------

2. ELENCAZIONE INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DI CIASCUN LOTTO.....	7
--	----------

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - BENE PIGNORATO.....	16
---	-----------

4. PREDISPOSIZIONE DELLO SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	20
---	-----------

5. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	21
---	-----------

6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICO DEL BENE PIGNORATO.....	22
---	-----------

7. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	26
---	-----------

8. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	26
--	-----------

9. VERIFICA DI SUOLO DEMANIALE.....	27
--	-----------

10... VERIFICA ESISTENZA PESI OD ONERI.....	27
--	-----------

11. SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO.....	28
---	-----------

12.. VALUTAZIONE DEI BENI.....	28
---------------------------------------	-----------

13.. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA.....	35
--	-----------

14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE.....	35
--	-----------

PARTE III

CONCLUSIONI	36
--------------------------	-----------

ALLEGATI	36
-----------------------	-----------



PREMESSA

Con atto a me notificato il giorno 31/05/2024 la S.V. nominava, la sottoscritta arch. ***** , iscritta all'Albo degli Architetti di Caserta al numero 1546 e nell'elenco dei periti del Tribunale di S. Maria C. V. al numero 226, con studio in Trentola Ducenta alla Via Viole n°5, Esperto nel procedimento esecutivo n° 156/23:

DOVALUE S.P.A. contro *****



In data 04/06/2024, mediante sottoscrizione e successivo deposito per via telematica, la sottoscritta prestava giuramento di rito accettando il ***** nel quale sono elencati i quesiti.



PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Le operazioni sono iniziate con un attento studio della documentazione presente agli atti, ovvero, del fascicolo del procedimento di espropriazione immobiliare; sono proseguite con indagini presso gli uffici del Registro Immobiliare (*vedi alleg. n°5*) e l'Ufficio Tecnico Catastale (*vedi alleg. n°4*) di Napoli. In seguito, dovendo effettuare degli accessi, a mezzo Posta Certificata e in seguito per via breve, eseguita dal custode avv. Chiara Sorbo, fu comunicato alle parti il giorno e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile per cui è causa, appartamento, ubicato nel Comune di Casoria (NA), Via J. F. Kennedy, n.54.

▪ **1° sopralluogo**, il giorno 08/07/2024 alle ore 17,30 (*vedi alleg. n°1*). In questa data dopo diversi rinvii, il sig. ***** , con altri familiari, consente alla sottoscritta unitamente al custode avv. Chiara Sorbo, l'accesso al cespite per cui è causa. Nel corso del sopralluogo feci un'accurata ispezione dei luoghi, eseguendo al contempo un dettagliato riscontro planimetrico con la documentazione già in mio possesso. Si invitò la sig.ra a produrre, se in suo possesso, ogni eventuale nota o documentazione ritenuta opportuna. Procedetti poi, ad un accurato rilievo fotografico e grafico dei luoghi, verificando l'esatta ubicazione degli immobili.

Successivamente, la sottoscritta, presso il Comune di Casoria (NA), ha espletato indagini agli uffici tecnici, urbanistici, abusivismo, al fine di ottenere copia delle progettazioni



architettoniche relative a Licenze e/o Permessi edificatori. Allo stesso tempo ho richiesto i certificati di residenza storica ed estratto di matrimoni degli esecutati. Più volte, la sottoscritta, si è recata sui luoghi, per effettuare indagini circa i prezzi di mercato dei beni, in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare il bene oggetto della stima.

Verifica preliminare

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto deve immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c. p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c. p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

La verifica preliminare della documentazione agli atti è stata eseguita dalla sottoscritta ed i relativi *moduli per il controllo documentazione esperto* è stato consegnato il 13.08.2024 (vedi alleg. n°9). Dalla verifica si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto trascritto in data **26.03.1983** del notaio Giuseppe ***** di Casoria, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento del **12.05.2023**, e riportante sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato l'**estratto catastale attuale** e l'**estratto catastale storico** bensì questi dati emergono dalla certificazione notarile sostitutiva.

PARTE II – RISPOSTA AI QUESITI

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetti del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.l.a. e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a., sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento ed dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda un Appartamento al piano primo interno 3 di un fabbricato per civile abitazione di quattro piani fuori terra, ubicato nel comune di Casoria (NA), via J. F. Kennedy, n.54;

L'immobile è riportato in catasto come segue:

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Comune Casoria (NA), Foglio 4, p.lla 814, sub. 7, cat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani, Rendita € 302,13;

✓ ***** nato a Casoria (NA) il 18/01/1956 C.F.: *****

Indirizzo catastale del sub: Via J. F. Kennedy, Interno 3, Piano 1.

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili pignorati, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che la corrispondenza con la p.lla le unità pignorate sono in corrispondenza della originaria **particella 814 del Foglio 4** del Comune di Casoria (NA).

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON MAPPA CATASTALE



LEGGENDA

MAPPA
CATASTALE



❖ Confini:

Orientamento	Confinante
Nord-Est	F. 4 p.lla 813 Proprietà ***** o avente causa
Sud-Est	Via J. F. Kennedy
Sud-Ovest	Vano scala e C. & C. Immobiliare SRL int.2 sub. 8
Nord-Ovest	Corte interna comune

Date le caratteristiche strutturali, la natura dei beni in esame la sottoscritta procede alla formazione di **Lotto Unico**.

2. Elencazione individuazione e descrizione materiale del Lotto Unico

Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

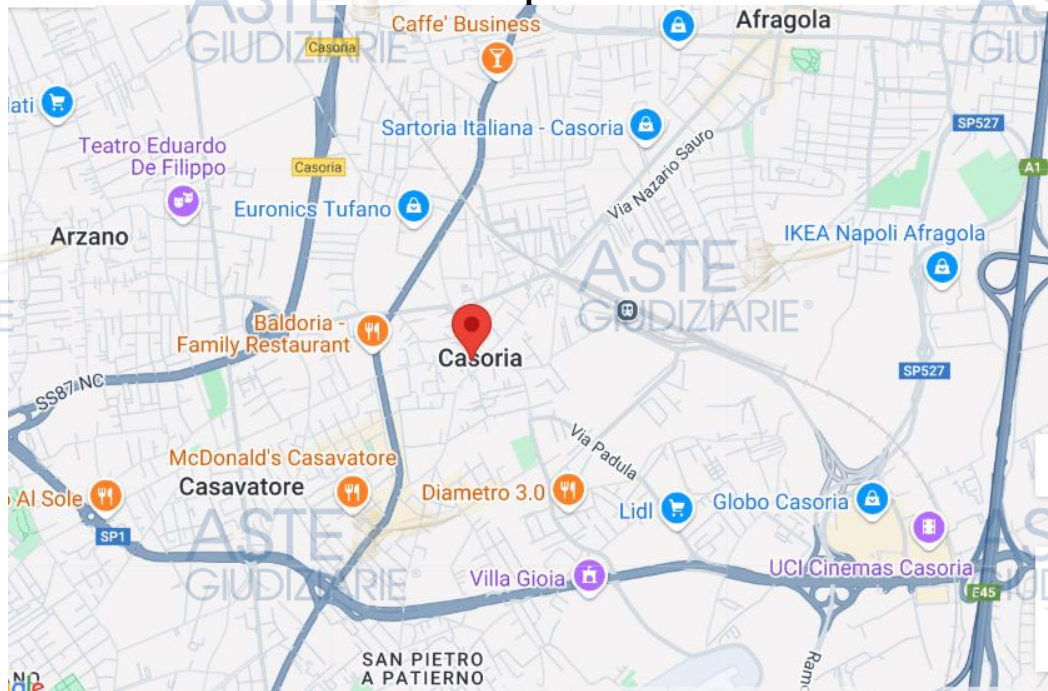
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Informazioni sulla città: Casoria – Napoli



Casoria, è un comune italiano di circa 80.000 abitanti della provincia di Napoli in Campania. Fa parte delle colline litoranee di Napoli, al centro della bonifica delle antiche paludi di Napoli. Il toponimo deriva dal latino "casa aurea" che vuol dire letteralmente "casa d'oro": casa, abitazione rurale; e oro, riferito forse alla fertilità del territorio. Il territorio di Casoria, infatti, fa parte di una vastissima zona compresa tra l'area aversana e le pendici del Vesuvio.

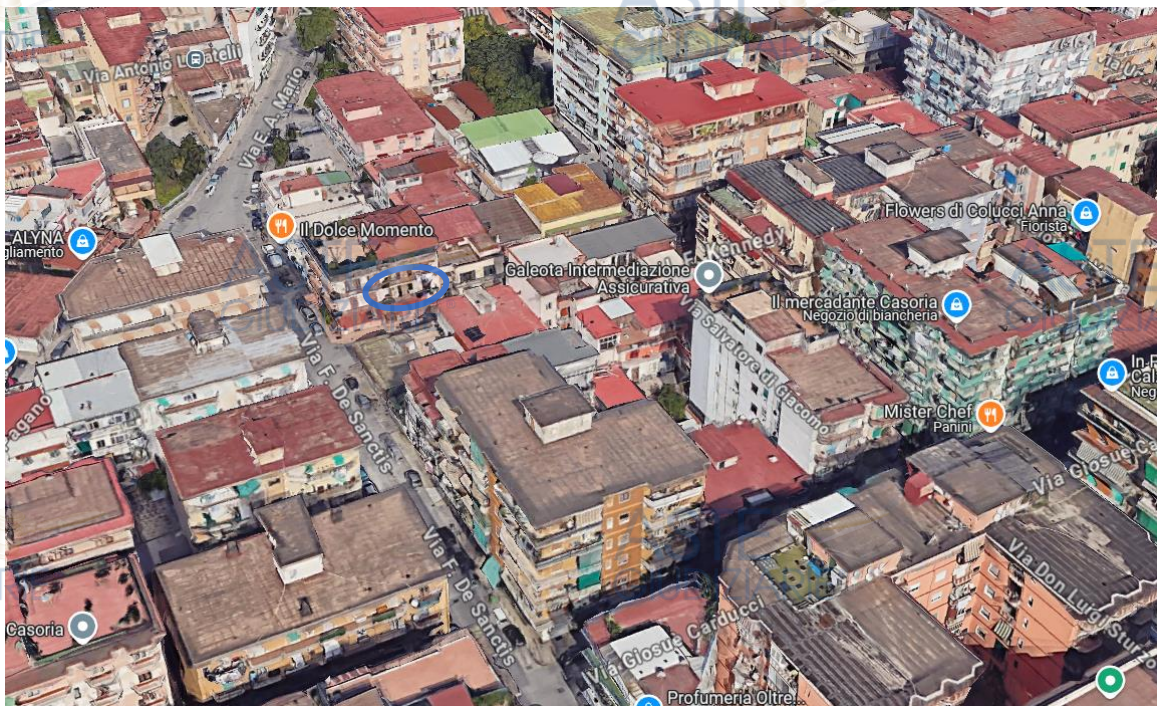
Fino agli anni 1950 fu un centro prevalentemente agricolo, con un'economia fondata principalmente sulla produzione e commercializzazione del vino e della pasta e della lavorazione della canapa e della mela annurca. Il centro abitato oggi è uno dei maggiori della Campania (la popolazione è quasi quadruplicata tra il censimento del 1951 e quello del 1991), ha conosciuto la maggiore espansione demografica negli anni 1960, quando divenne il principale polo industriale del Mezzogiorno, oggi interamente dismesso. Attualmente l'attività industriale di maggior rilievo è quella aeronautica, nella quale è impegnata l'Alenia con un suo sito di produzione, situato in contrada Arcopinto. Il centro di Casoria è situato tra Afragola e Casavatore, già frazione del comune, nonché i quartieri napoletani di San Pietro a Patierno, Scampia e Secondigliano. Alcune lingue di territorio si insinuano tra Afragola, Carditello e Frattamaggiore. Il nucleo storico della città è costituito da tre piazze (piazza Cirillo, piazza Trieste e Trento e piazza Santa Croce), collegate per mezzo della via Santa Croce al largo della chiesa di San Mauro. Casoria vanta di un grande collegamento autostradale, che collegano Napoli al resto della regione ed oltre, dalla città si dipartono l'autostrada del Sole (A1) verso nord, la A3 verso sud e la A16 verso l'Adriatico. La tangenziale di Napoli, classificata come autostrada A56, scorre lungo la parte interna della città, attraversandone le colline con varie gallerie; l'asse viario, con a pedaggio a forfait, collega i quartieri collinari con i quartieri occidentali e orientali cittadini. Sul territorio del comune di Casoria insiste in parte l'aeroporto di Napoli-Capodichino. La stazione di Casoria-Afragola è ubicata sulla ferrovia Roma-Formia-Napoli; situata in Piazza Dante. Casoria, conta cinque binari su cui transitano ogni giorno i treni Regionali e Regionali Veloci svolti tutti da Trenitalia, che con la frequenza di un passaggio ogni venti minuti in media collegano con Roma Termini, Napoli Centrale, Aversa, Caserta, Foggia e Formia. Nel territorio comunale, nell'area Cittadella/Arpino, sono inoltre presenti tre analoghi impianti della rete Circumvesuviana, gestita dall'Ente Autonomo Volturno: Stazione di Volla Fermata di Salice, Stazione di Botteghele e Strade Mobilità urbana Casoria è servita dalle autolinee pubbliche urbane e suburbane gestite rispettivamente da ANM e CTP nonché dalla linea 1 della rete tranviaria di Napoli. Secondo la classificazione climatica italiana, è ubicata nella zona C.

Classificazione sismica e climatica

Zona sismica	Zona climatica	
2	C	

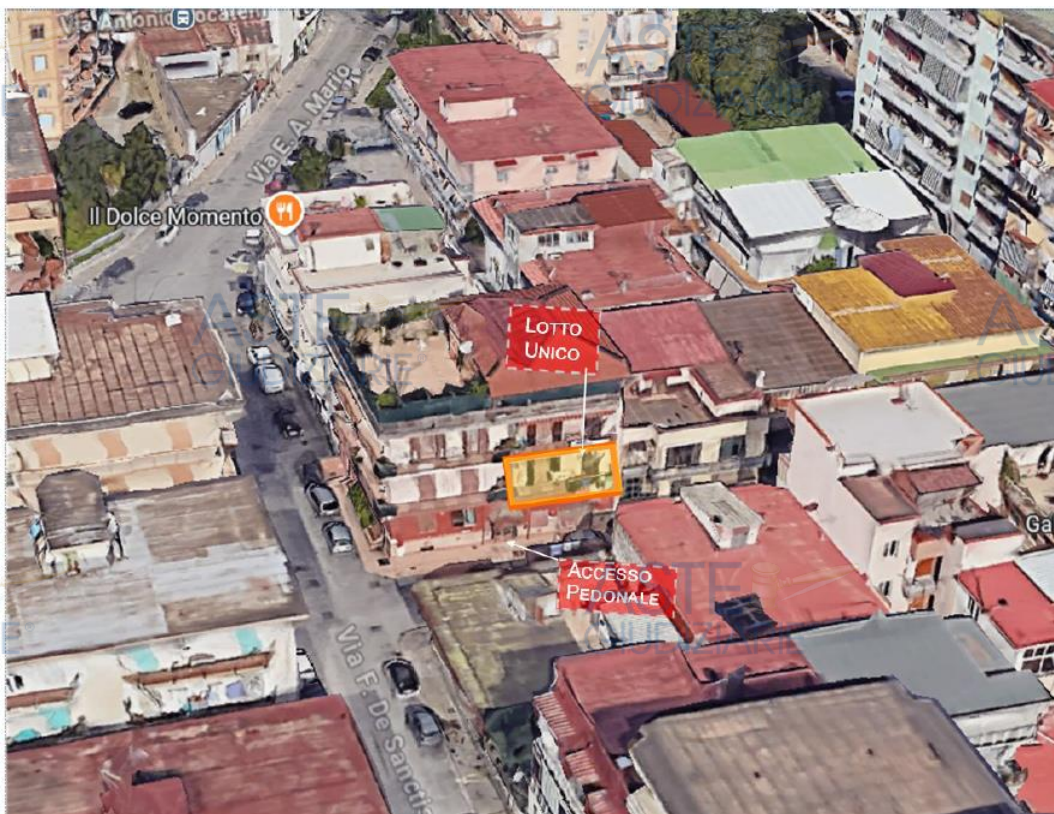
Informazioni Generale sul Lotto Unico

foto n.1



Il Lotto Unico fa parte di un fabbricato per civile abitazione di quattro piani fuori terra, edificato negli anni '80, e sito nel Comune di Casoria (Na) alla J. F. Kennedy, 54, a pochissima distanza dal centro storico di Casoria (C.so Umberto I) e dalla Stazione Ferroviaria Casoria - Afragola. La zona, dove ricade il fabbricato in cui insiste il lotto unico, trattasi di parte urbana densa, cresciuta come addizione delle preesistenze edificato insediativo storico lungo le principali direttrici stradali intercomunali. Ne deriva un sistema insediativo anulare, composto prevalentemente da edifici a blocco articolati in lottizzazioni "appoggiate" sulla preesistente maglia urbana. La funzione prevalente è residenziale, con presenza di attività commerciali e artigianato di servizio ai piani terra. Il livello di infrastrutturazione è basso se confrontato con l'elevata densità edilizia ed abitativa. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto Unico in esame, è una costruzione prospiciente strada (Via J. F. Kennedy), a confine con altre (cfr. foto n.1-2)

foto n.2



Il fabbricato, edificato alla fine degli anni '80, presenta uno sviluppo verticale di 4 piani fuori terra con tetto in parte a terrazza e in parte a falde inclinate, piano interrato e annessa area pertinenziale; su ogni piano sono collocati due appartamenti per un totale di otto appartamenti.

Le facciate esterne del fabbricato si presentano in discreti condizioni di conservazione (cfr. foto n.3) tranne qualche traccia di distacco intonaco sulla zoccolatura del piano terra. L'accesso, al fabbricato, solo pedonale, avviene da Via J. F. Kennedy, 54 e conduce al Vano scala (cfr. foto n.3 e 4). Al vano scala si accede attraverso un portoncino d'ingresso (cfr. foto n.6), a doppia anta in ferro color grigio e vetro, varcato il portoncino troviamo le rampe di scale con i gradini rivestiti in marmo bianco e balaustra in ferro colore grigio e verde (cfr. foto n.4). Il vano scala è sprovvisto di ascensore e il suo stato di manutenzione, così come dimostrano le foto via via allegate, è mediocre.

Foto n. 3

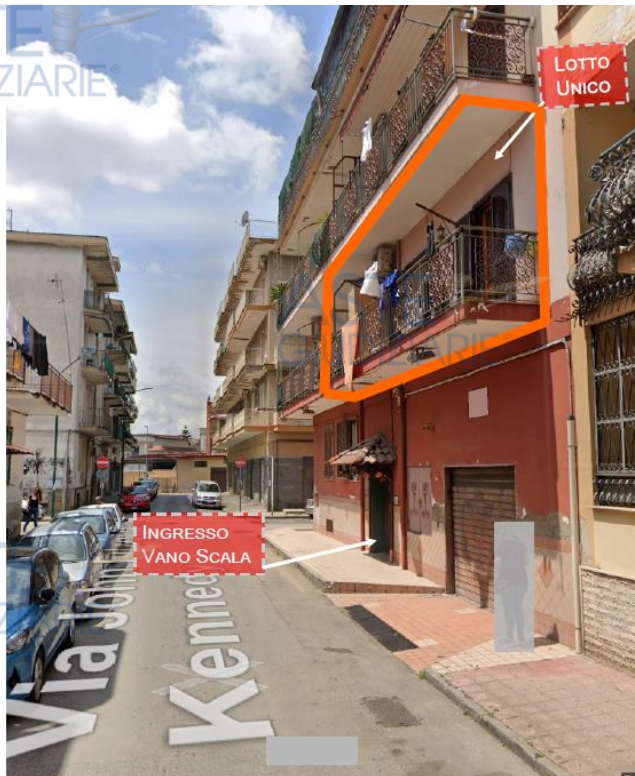


Foto n. 4

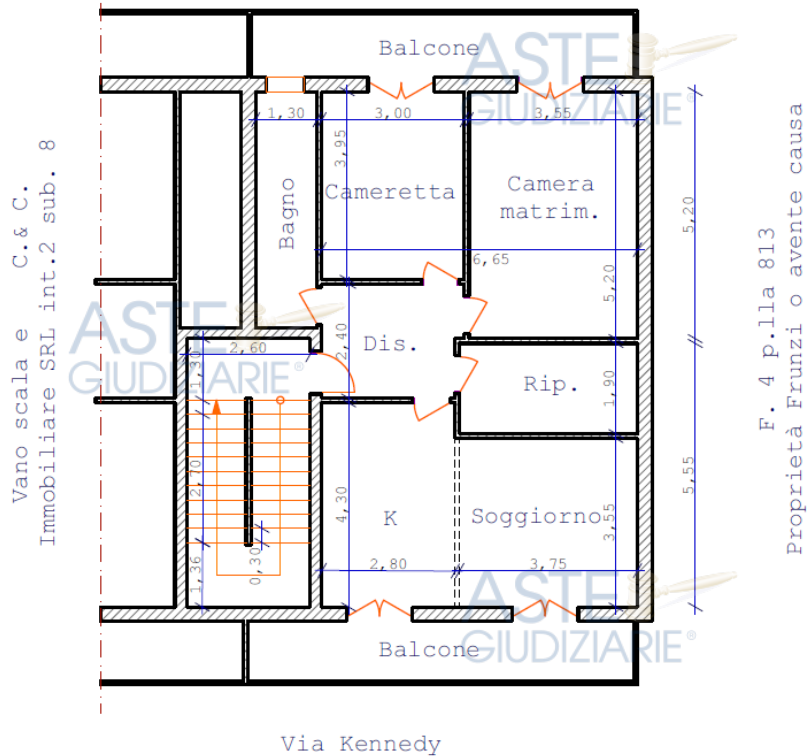


Foto n. 5

PLANIMETRIE STATO DI FATTO QUOTATA
SECONDO PIANO FUORI TERRA H: 3,00m



Corte Interne



❑ **Descrizione appartamento**

Salendo il vano scala (cfr. foto n.4), l'appartamento, costituente il lotto unico, è posto al primo piano, interno 3, a destra del pianerottolo di smonto. Il portoncino d'ingresso, in legno color ciliegio, apre in un disimpegno da cui si accede ad ogni vano dell'immobile (cfr. foto n.6).

Foto n. 6



Esattamente partendo da sinistra troviamo:

- un ambiente unico in cui si articola la cucina (cfr. foto n.7-8) e il soggiorno (cfr. foto n.9) con porte che aprono sul balcone con affaccio lato sud-est su via J. F. Kennedy (cfr. foto n.10). Il balcone mostra balaustra in ferro di colore verde e grigio e pavimentazione in grès per esterno quadrate di colore grigio.

Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Proseguendo sulla destra troviamo:

- un ripostiglio-guardaroba privo di affacci ma con punto luce posto, in alto, sulla parete destra che apre sul soggiorno (cfr. foto n.11).
- una camera matrimoniale (cfr. foto n.12) e una cameretta (cfr. foto n.13), entrambe presentano porte che aprono sul balcone (cfr. foto n.14) con affaccio a nord-ovest su area

cortilizia privata. Il balcone mostra balaustra in ferro di colore verde e grigio e
pavimentazione in grès per esterno rettangolari di colore beige.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 11



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 12



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 13



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 14



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Infine, a destra del portoncino d'ingresso abbiamo:

Foto n.15

- il bagno, con finestra che affaccia sul lato Nord-ovest, fornito di sanitari, lavabo e vasca. (cfr. foto n.15)

Esso presenta pavimenti in mattonelle rettangolari lucide di color chiare con sfumature di rosa sia per i rivestimenti che per il pavimento.



Gli interni come mostrano le foto presentano pareti intonacate e tintate di diverso colore chiaro quasi per tutti gli ambienti tranne che per il ripostiglio-guardaroba che presenta pareti color arancione e la cucina che presenta tre pareti rivestite ma mattonelle di forma rettangolare, di colore bianche con fughe grigio chiaro mentre la quarta parete, lato cottura, troviamo mattonelle di forma quadrata di color beige.

Le porte interne sono in legno massello quadrettate, le porte esterne sempre in legno massello ma di forma semplice a doppia anta con doppio vetro e con oscuranti, napoletane in alluminio di colore grigio scuro per gli affacci sulla via Kennedy; tapparelle avvolgibili per gli affacci sul corte interna.

La pavimentazione è in grès porcellanato, mattonelle esagonali allungate di colore beige chiaro per tutti gli ambienti tranne quelli descritti nello specifico.

Presenta impianto elettrico con punti luce in tutti gli ambienti, impianti idrico-sanitario, mentre per il riscaldamento si servono di stufette portatili. Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato possibile reperire il certificato energetico dei beni. Data l'epoca dell'immobile, la sottoscritta suggerisce un restyling degli stessi, in particolare l'adeguamento alle nuove normative per quanto riguarda l'impianto elettrico e la relativa richiesta dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

L'immobile è abbastanza soleggiato. Le forme degli ambienti sono regolari e buone sono le condizioni di manutenzione interne dell'immobile sia come la conservazione degli ambienti, dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi in genere e della pittura.

L'altezza interna del Piano Rialzato è di mt. 3,00.

Qui di seguito sono riportate le **superfici** relative al **LOTTO UNICO**

APPARTAMENTO	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	*Sup. Comm	Esposizione	condizioni
Ingresso-Disimpegno	6,95	7,40	1	7,40	Interna	buone
Cucina Soggiorno	25,70	29,80	1	29,80	Sud/ Est	buone
Ripostiglio	7,10	7,60	1	7,60	Est	buone
Camera Matrimoniale	18,45	20,80	1	20,80	Nord/Ovest	buone
Cameretta	11,85	13,80	1	13,80	Nord/Ovest	buone
Bagno	6,45	8,00	1	8,00	Nord/Ovest	buone
Totale parziale	76,50	87,40	-----	87,40	-----	-----
Balconi	21,00	22,65	0,25	5,65	Sud/Est Nord/Ovest	buone
						buone
Totale			-----	93,05	-----	-----
Sup. Commerciale						
TOTALE				93, 00		

***La Sup. Commerciale** è data dalla sommatoria delle superficie lorde per i rispettivi coefficienti.

3. Identificazione catastale del Lotto Unico

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

☐ deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

☐ deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

➤ **L'immobile che costituisce il Lotto Unico riportato catastalmente come segue (vedi alleg. n°4):**

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Comune di Casoria (NA),

Appartamento: Foglio 4 Particella 814, Sub.7;

Indirizzo catastale del sub: Via John Fitzgerald Kennedy n. 54 Interno 3 Piano 1

Intestatario catastale proprietario

per la quota di 1/1, il sig.:

- ************, nato a Casoria (NA) il 18/01/1956 C.F.: *****

▪ **Situazione Storica Catastale del Lotto Unico (Sub.7)**

Unità immobiliare Dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	Variazione del 01/01/1962 – Variazione del quadro tariffario.	
1		4	814	7			A/3	2	4,5 vani		€ 302,13 L.585.000		
Indirizzo		VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 54 Interno 3 Piano 1											
Notifica	Notifica in corso con prot. n. 42541 del 24/04/1999						Partita	1021144		Mod. 58		-	
Mappali Terreni Correlati							Codice Comune B990 - Foglio 4 - Particella 814						

Unità immobiliare Dal 08/07/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	Costituzione per la sopraelevazione del 08/07/1985 in atti dal 26/02/1999 Classi. P.F.98/99 (n. 3114.1/1985)	
1		4	814	7			A/3	2	4,5 vani		€ 0,59 L.1.134		
Indirizzo		VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 54 Interno 3 Piano 1											
Notifica		Notifica in corso con prot. n. 42541 del 24/04/1999					Partita		1021144		Mod. 58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/07/1985

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a Casoria (NA) il 18/01/1956		*****	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 08/07/1985 in atti dal 26/02/1999 CLASS.P.F.98/99 (n. 3114.1/1985)		

Ai Terreni F.83 p.lla 814

Area di enti urbani e promiscui dal 22/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	FOGLIO	P.LLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	Sup.(m²) Ha are ca	DEDUZ.	RENDITA		Variazione Identificativi per allineamento Mappe del 22/12/2004	
								Dominicale	Agrario		
1	4	814			Ente urbano	02 70				Pratica n. NA0851581 in atti dal 22/12/2004 (n. 198063.1/2004)	
Notifica					Partita		1				-
Annotazione		di immobile: GEOMETRIA DA VERIFICARE									
Mappali Terreni Correlati			Codice Comune B990 - Foglio 4 - Particella 814/								

Area di enti urbani e promiscui dal 31/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	FOGLIO	P.LLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	Sup.(m ²) Ha are ca	DEDUZ.	RENDITA		Variazione D'Ufficio del 31/12/1991 in atti dal 07/02/1992 TM.4411/83 (n. 54.4/1991)
								Dominicale	Agrario	
1	4	814			Ente urbano	02 70				
Notifica				Partita			1			-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	FOGLIO	P.LLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	Sup.(m ²) Ha are ca	DEDUZ.	RENDITA		Impianto meccanografico del 02/01/1980
								Dominicale	Agrario	
1	4	814			SEMIN 1 ARBOR	02 70		L. 12.555	L. 5.265	
Notifica				Partita			3714			-

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a NAPOLI (NA) il 24/04/1920		*****	(1) Proprietà per 1/2 fino al 31/12/1991
2	***** nata a CASORIA (NA) il 08/10/1928			(1) Proprietà per 1/2 fino al 31/12/1991
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 02/01/1980		

Difformità riscontrate per il Lotto Unico:

Si riscontrano difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quello riportato nelle planimetrie catastali depositate in ordine ad una diversa distribuzione interna, inerente:

1. La realizzazione di un vano ripostiglio tra la camera da letto e la cucina-soggiorno

Regolarizzazione delle difformità:

- Le difformità sopra riportata va notificate al Catasto, per l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante istanza DOCFA, e per cui si prevede un costo complessivo di spese tecniche di circa € 300,00 e detratto dal prezzo Base d'Asta.

IMMOBILE PIGNORATO: FOGLIO 4 P.LLA 814

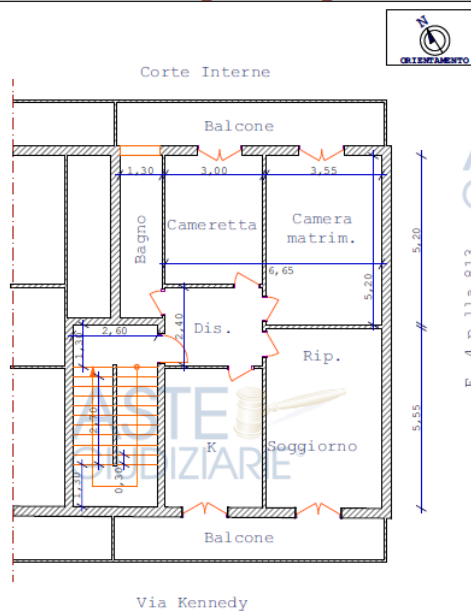
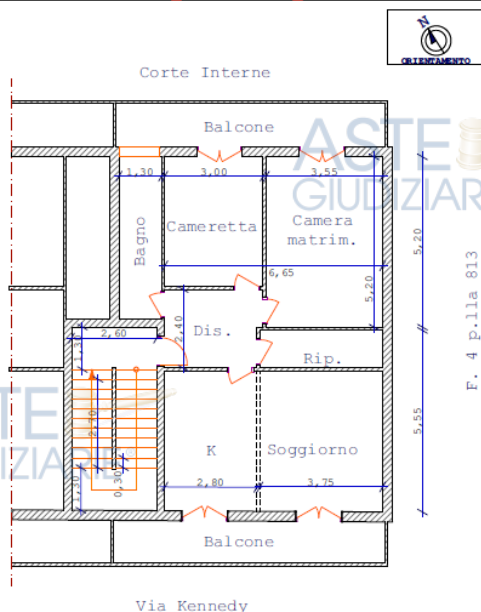
	Dati catastali attuali	Atto di pignoramento	Nota di trascrizione	Negozio d'acquisto
Ubicazione	NCEU Comune di Mugnano di Napoli	NCEU Comune di Mugnano di Napoli	NCEU Comune di Mugnano di Napoli	NCEU Comune di Mugnano di Napoli
Foglio	4	4	4	4
Particella	814	814	814	814
Sub	7	7	7	7

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

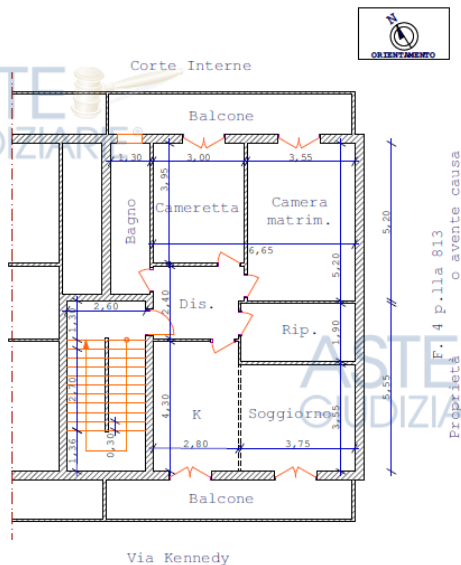
PLANIMETRIE DA CONCESSIONE
SECONDO FUORI TERRA H:3,00m

PLANIMETRIE CATASTALE
SECONDO PIANO FUORI TERRA H=3,00M



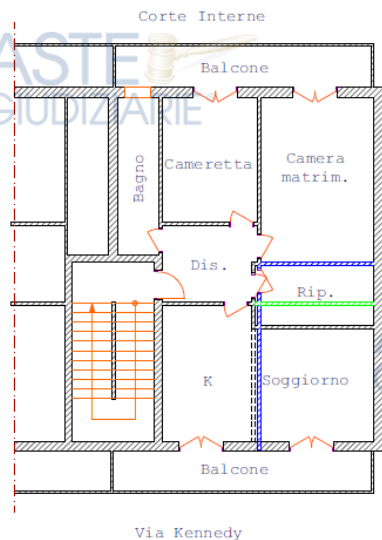
PLANIMETRIE STATO DI FATTO QUOTATA
SECONDO PIANO FUORI TERRA H:3,00m

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE
STATO DI FATTO - DA CONCESSIONE E CATASTALE
SECONDO PIANO FUORI TERRA



LEGGENDA

- Rilievo Catastale
- Rilievo stato di fatto
- Da Concessione



4. Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del Lotto Unico

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.)** del **Comune di** _____ al **foglio** _____, **p.lla** _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a **parere** dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO – proprietà, per la quota di 1/1 del bene personale, il sig. *********, nato a Casoria (NA) il 18/01/1956 *********

Il Lotto Unico, ubicato nel Comune di Casoria (NA) Via J. F. Kennedy, n.54, è costituito da:

➤ Appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra), interno 3, di un fabbricato di quattro piani fuori terra, composto da: un disimpegno da cui si accede a tutti gli ambienti: cucina-soggiorno, ripostiglio, camera matrimoniale, cameretta, bagno e due balconi uno sul lato sud-est l'altro sul lato nord-ovest.

Lotto Unico confina: a Nord-Ovest con corte interna, a Nord-Est con p.lla 813 proprietà ********* o avente causa, a Sud-Est con via J. F. Kennedy, Sud-Ovest con Vano Scala e proprietà C & C. Immobiliare S.R.L. int.2 sub.8.

Esso è riportato al Catasto edilizio Urbano del Comune di Casoria (NA) al:

➤ Foglio 4 Particella 814, sub.7, cat. A/3, classe 2, Cons. 4,5 vani, Rendita Euro 302,13.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna.

Il Lotto Unico risulta Pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. N.2255 del 16/04/1986, a cui non è conforme lo stato dei luoghi per una distribuzione di pareti interne.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Il Lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica.

PREZZO BASE **€ 96.900,00**

5. Ricostruzione passaggi di proprietà in relazione dei beni pignorati

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- a) deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- b) può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto **inter vivos** a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di **atto mortis causa** oppure si tratti di atto **inter vivos** ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto **inter vivos** a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto **inter vivos** a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto **inter vivos** a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventuale morte** di quest'ultimo.

Si procede ad una ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuto in data 12/05/2023, ed a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche

tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella insistano i manufatti substati.

- in data 26/03/1983 con Atto di Donazione del notaio Giuseppe ***** di Casoria, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 05/04/1984 ai nn.11124/9463, con il quale il sig. ***** **, nato a Casoria il 18/01/1956 C.F.*****, **riceve in donazione dai propri genitori i sig.ri ***** Luigi, nato a Napoli il 24/04/1920 e Russo Giulia, nata a Casoria il 09/10/1928 la proprietà dell'astrico solaio ovvero il diritto di superficie al di sopra fabbricato di loro proprietà, il quale accetta di realizzare e mantenere una costruzione dell'altezza di tre metri corrispondente a un piano in verticale sui depositi del piano terra, della superficie di circa 91 mq confinante con Via J.F. Kennedy, con proprietà ***** e con Viale privato (l'immobile che sarà edificato è il bene staggito riportato nel NCEU al F. 4 p.lla 814 sub.7).**

Si riporta, inoltre, un quadro sintetico dei relativi passaggi di proprietà, frazionamenti e variazioni catastali dall'impianto ad oggi:

DAL	IMMOBILE	INTESTATARIO	FINO
08/07/1985	F.4 p.lla 814 sub.7	***** (Proprietario)	Oggi
26/03/1983	F.4 p.lla 814 (parte del diritto di superficie)	***** (Proprietario)	08/07/1985

6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto Unico

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – 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), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
i. **art. 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);
ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Casoria (NA) e come riporta l'attestazione(cfr.

Alleg. 6) prot. 62128/2024 del 16.09.2024 rilasciata dal Dirigente VII Settore Ing.

***** , si evince che:

- La p.lla su cui insiste il lotto Unico, ovvero p.lla 814 del foglio 4, ricade in zona omogenea **“Br 1”- Prima Corona Prima corona - (art. 8.b) del vigente P.U.C.** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 27/11/2022;

- Con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.327412003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002, l'intero territorio comunale di Casoria è stato classificato - ZONA SISMICA 2 - "Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti";
- Per l'unità immobiliare di cui alla richiesta risulta presentata domanda di sanatoria, ai sensi della Legge del 28/02/1985 per abusi edilizi, in data 16/04/1986 prot. n. 2255, e la predetta istanza non ha ancora ottenuto definizione;
- Limitatamente ai nominativi indicati in richiesta, per la suddetta unità immobiliare non si rilevano agli atti:
 - Ordinanze di demolizione e/o di ripristino;
 - Autorizzazioni edilizie, D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività), C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata);
 - Agibilità e/o dichiarazioni di agibilità;
- L'edificio di cui è parte tale unità immobiliare:
 - Non insiste su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dell'ente e non è gravata da censo, livello o usi civici;
 - Non è riconosciuto come "bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico.

Difformità Ricontrate:

Lo stato dei luoghi del Lotto Unico è difforme dalla planimetria delle domande di Concessione Edilizia in Sanatoria per una diversa distribuzione interna, così come meglio rappresentate nelle planimetrie sotto riportate; sanabile attraverso la presentazione di una CILA Tardiva.

Il Lotto Uno non presenta Attestato di Prestazione Energetica

Previsioni di spesa per la sanabilità delle difformità sopra citate:

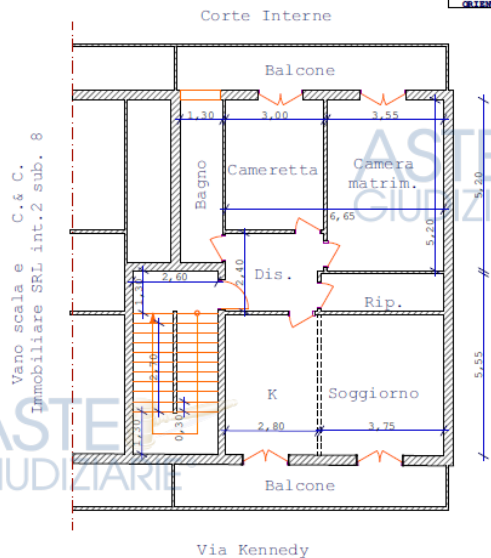
Per la presentazione della CILA, si stima un costo a cottimo compreso di spese tecniche di circa 1.000,00;

Per la presentazione della attestazione APE si stima un costo di circa € 200,00 (detratti nella determinazione del prezzo base d'asta).

Il totale dei costi sopra riportati ovvero € 1.200,00 sarà detratto dal prezzo Base d'Asta.

ASTE
GIUDIZIARIE

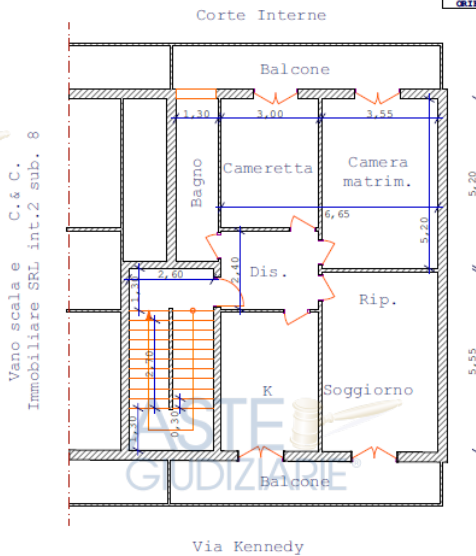
PLANIMETRIE DA CONCESSIONE
SECONDO FUORI TERRA H:3,00m



F. 4 p.lla 813
Proprietà o avente causa

ASTE
GIUDIZIARIE

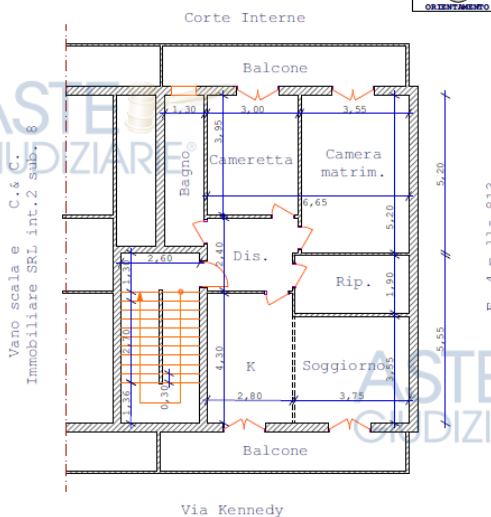
PLANIMETRIE CATASTALE
SECONDO PIANO FUORI TERRA H=3,00M



F. 4 p.lla 813
Proprietà o avente causa

ASTE
GIUDIZIARIE

PLANIMETRIE STATO DI FATTO QUOTATA
SECONDO PIANO FUORI TERRA H:3,00m

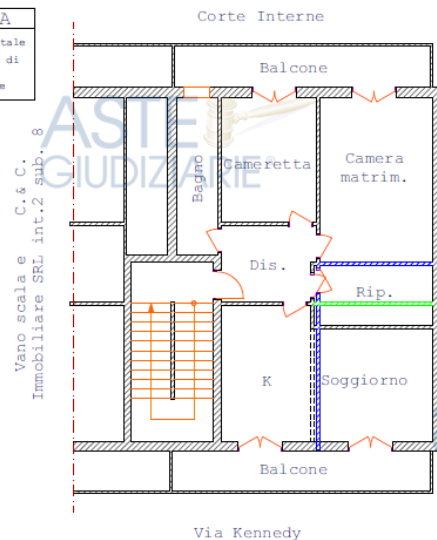


F. 4 p.lla 813
Proprietà o avente causa

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE
STATO DI FATTO - DA CONCESSIONE E CATASTALE
SECONDO PIANO FUORI TERRA

LEGGENDA

	Rilievo Catastale
	Rilievo stato di fatto
	Da Concessione



F. 4 p.lla 813
Proprietà o avente causa

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

7. Verifica dello stato di possesso attuale degli immobili

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Il Lotto Unico allo stato attuale è ad uso delle esecutata e famiglia.

8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti**.

In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale);
- Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- 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 introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale);
- La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Si possono distinguere ed indicare in sezioni separate i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

• **PER IL LOTTO UNICO in oggetto:**

A carico dell'acquirente,

- **Non Risultano** domande giudiziali.
- **Non Risultano** ulteriori trascrizioni contro, oltre quella per cui è causa
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- **Non Risulta** convenzione matrimoniale

• **PER IL LOTTO UNICO in oggetto:**

Cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- **Non Risulta:** Iscrizioni
- **Risulta:** Pignoramento per cui è causa
- *Trascrizione del 12/05/2023 ai nn. 24369/18566, con Atto Giudiziario da Pubblico Ufficiale – Tribunale Napoli Nord, rep. n. 3519 del 17/04/2023 – Atto Esecutivo o Cautelare, sugli Immobili siti in Casoria (Na), riportati in Catasto al Foglio 4 p.lla 814, sub.7, int.3 Piano 1.*
- **Risultano: Difformità catastali**, come riportato al punto 3.
- **Risultano: Difformità urbanistico/edilizie**, come riportato al punto 6.

9. Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Da accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti e del Comune di Casoria (NA), è emerso che: **il Lotto Unico staggito non ricade su aree demaniali e non appartengono al patrimonio indisponibile (ex art. 826 c.c) di un ente pubblico.**

10. Verifica censo livello o uso civico

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione

ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

Il Lotto Unico staggito non è gravato da censo, livello o uso civico.

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che sull'intero territorio del Comune di Casoria di Napoli non vi sono fondi gravati da usi civici.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 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.

Il Lotto Unico è prevista un'amministrazione condominiale e pertanto non sono presenti spese condominiali.

12. Valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia **copie dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Il ***** ricevuto mi affida il compito di valutare il Lotto sopra descritto, determinando per esso il valore venale che assumerebbe in una attuale libera contrattazione di compravendita, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Si richiede in linea di principio che l'esperto utilizzi, tra quello che ritiene più opportuno e in riferimento alle condizioni del caso, un metodo tra quello del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo. Nel caso specifico, l'unità immobiliare oggetto di stima, dall'analisi di mercato, dal sopralluogo generale dell'edificio e di dettaglio dell'unità immobiliare, dalle caratteristiche di seguito elencate:

- *sita nel comune di Casoria (NA), alla Kennedy 54, compresa in una zona centrale [Br1] a carattere residenziale con un discreto carico urbanistico e sufficiente commerciabilità per la **tipologia edilizia in oggetto [A/3]**, dotata di diversi servizi, di importanti collegamenti con il resto della Città, a poca distanza dalla **asse viario Principe Di Piemonte** che la mette in comunicazione con **Aeroporto di Capodichino** e **il capoluogo Napoli**.*
- *consistenza media che si sviluppa su un unico piano con annessi balconi e area condominiale (immobile apre su **un disimpegno, una cucina-soggiorno, balcone, ripostiglio, bagno, due camere e balcone**);*
- *superficie commerciale di **93,00 m2 (87,40 m2 s.r. + 22,65 m2 s.n.r. balconi)**; All. C, DPR 23 marzo 1998, n.138 – Norme UNI 10750; Italian Property Valuation Standard, 2002)*

- *riscaldamento autonomo, con stato manutentivo normale (stufe);*
- *posizione strada pubblica cortile condominiale, privo di zona verde;*
- *realizzato fine anni '80, con caratteristiche architettoniche di tipo civile e scarse finiture;*

inducono la sottoscritta ad optare per il metodo di confronto di mercato (Market Approach). Metodo che tiene conto del confronto di un bene da stimare con altri (comparables) che sono stati oggetto di transazione nella stessa zona territoriale omogenea di appartenenza, con la stessa tipologia, nello stesso arco temporale (max 12 mesi prima) e con le stesse caratteristiche.

Al fine di individuare detti immobili e determinare il più probabile valore di mercato (ossia il più probabile prezzo) del bene oggetto di stima che, a giudizio dell'estimatore, potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita si procede ad un'indagine di mercato (raccolta dati), svolte nelle seguenti fasi:

1. Indagini sul mercato di compravendite di beni simili o di un valore di riferimento "similari";
2. Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
3. Attribuzione di un punteggio (coefficiente correttivo) a ciascun stato delle caratteristiche;
4. Calcolo del coefficiente correttivo globale del bene;
5. Stima del valore

La sottoscritta ha provveduto alla raccolta di dati attraverso diversi **Fonti d'Informazione:**

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" (Agenzie del Territorio di Napoli)
- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare "Borsino"
- ✓ Osservatorio Immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Imm. Profes.);
- ✓ Tempocasa Via Marconi, 27, 80026 - Casoria (NA);
- ✓ Affiliato Tecnocasa: Evoluzione Immobiliare 2 SRLS, via Pio XII Casoria (NA);
- ✓ Affiliato Frimm Gruppo Casoria S.R.L. Via G. Carducci, 22, Casoria (NA);
- ✓ Gabetti Franchising Casoria, via P. Di Piemonte 1/3 -Casoria (NA);
- ✓ Ufficio Tecnico del Comune di Casoria (NA);
- ✓ Perizie Giudiziarie;

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

-OMI-

Provincia: NAPOLI

Comune: CASORIA

Fascia / zona: Centrale/NUOVO%20CENTRO

Codice di zone: B2

Microzona: Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	1400	2150	L	4,7	7,20	L
Abitazioni di tipo Economico	NORMALE	480	740	L	3,1	4,80	L

Risultato interrogazione: Anno 2024

- BORSINO IMMOBILIARE -

Provincia: NAPOLI

Comune: CASORIA

Fascia / zona: NUOVO CENTRO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di Tipo Civile	Normale	1.529	2.531	L	3,54	5,91	L

Risultato interrogazione: Anno 2024 -



Provincia: NAPOLI

Comune: CASORIA

Via: J. F. Kennedy

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di Tipo Civile	NORMALE	1.250	1.950	L	3,00	6,00	L

VALORE DI MERCATO (vma)

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati all'asta nel comune di Casoria

Fonte: Aste Giudiziarie	Valore	Superficie	Valore al mq
Aste Giudiziarie Pre-Asta	103.000,00	3 locali 1° piano 100 mq	1.030,00 €/mq
Valerio Pisano Aste & Investimenti Via J. F. Kennedy, Centro, Casoria	75.750,00	3 locali 1° piano 92 mq	823,00 €/mq
Valore Medio di Mercato			926,50 €/mq

VALORE DI MERCATO (VMA)

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati in vendita a Casoria

Fonte: Agenzie	Valore	Superficie	Valore al mq
Aff. TecnoCasa Evoluzione Imm. 2 SRL Via A. Manzoni, Centro Casoria	€ 159.000,00	4 locali - 1° piano_ 87 mq	1.827,00 €/mq
Aff. TecnoCasa Evoluzione Imm. 2 SRL Via San Paolo, 36, Centro Casoria	170.000,00	3 locali, piano 1°_100 mq	1.700,00 €/mq
Aff. TecnoCasa Evoluzione Imm. 2 SRL Via Cavour, 74, Centro Casoria	170.000,00	3 locali 1° piano 86 mq	1.976,00 €/mq
Affiliato Frimm Gruppo Casoria S.R.L. Via p. Piemonte, 99, Centro Casoria	185.000,00	3 locali 1° piano 74 mq	2.500,00 €/mq
Affiliato Frimm Gruppo Casoria S.R.L. Via San Pietro, 19 Centro Casoria	175.000,00	3 locali 1° piano 85 mq	2.058,00 €/mq
Tempocasa Via C. Casillo 21, Centro Casoria	105.000,00	3 locali 1° piano 67 mq	1.567,00 €/mq
Tempocasa Via Taverna Rossa, Centro Casoria	120.000,00	3 locali 1° piano 80 mq	1.500,00 €/mq
Valore Medio di Mercato			1.875,00 €/mq

COEFFICIENTE CORRETTIVO PER IL LOTTO UNICO		
PER CARATTERISTICHE ESTRINSECHE		Coeff.
UBICAZIONE (per comune con più di 50.000 abitanti)		
CENTRO STORICO (1,10) – CENTRO EDIFICATO (1,00) - PERIFERIA (0,90)		1,00
VIE DI COMUNICAZIONE (Strade, autostrade, ferrovie, metropolitana, pullman etc)		
NORMALI (1,10) – SCARSE (1,00) – MANCANTI (0,90)		1,10
SERVIZI PRESENTI (Servizi pubblici o privati, Chiese ospedali, banche, impianti sportivi. ecc.)		
BUONI (1,10) – NORMALI (1,00) – SCARSE (0,90) MANCANTI (0,80)		1,10
QUALITA' URBANISTICA		
RESIDENZIALE PREGIATA (1,30)–RESIDENZIALE CIVILE (1,00)– RESIDENZIALE DEGRADATA(0,85)		0,90
QUALITA' AMBIENTALE		
VERDE / MARE (1,30) – MICROCRIMINALITA' (0,85) – INQUINAMENTO (0,80)		0,90
PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE		
LIVELLO DI PIANO (Immobile senza ascensore)	Piano primo	1,00
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Plurifamiliare Medio	0,95
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Cemento e laterizi	1,00
VETUSTA'	+ di 40 anni	0,85
DIMENSIONE	Media, inferiore ai 100 mq	1,00
FINITURE ESTERNE FABBRICATO	Scarse	0,85
FUNZIONALITA'	balconi	1,03
ASCENSORE	Assente	1,00
SERVIZI IGIENICI	uno	1,00
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
INFISSI ESTERNI	Presenti	1,05
FINESTRATURE	Doppio vetro	1,05
STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI	Privi di certificazione	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE	Buono	1,00
SPAZI COMUNI	presenti	1,00
POSTO AUTO	Assente	0,90
ESPOSIZIONE	Luminoso	1,05
DISPONIBILITA'	Occupato	1,00
TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVO		0,68

Dalle fonti citate, la sottoscritta, per l'ubicazione, la tipologia, la vetustà e le condizioni in cui versa il bene oggetto di pignoramento, ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i **valori medi** di mercato inerenti agli edifici di tipo economico, quindi:

1. **OMI**, valore medio di mercato **1.775,00 €/mq**;
2. **Borsino Immobiliare**, valore medio di mercato **2.030,00 €/mq**;
3. **ReQuot**, valore medio di mercato **1.600,00 €/mq**;
4. **Aste Giudiziarie**, valore medio di mercato **926,00 €/mq**

Per ulteriori rimanenti Fonti, la media tra i diversi valori di mercato, per unità negoziali della stessa tipologia in stato conservativo normali e ricadenti nella stessa zona, risulta un valore medio di mercato di **1.875,00 €/mq** a questo valore di mercato. Pertanto, facendo una media tra i vari valori come sopra riportati si ottiene un valore medio di mercato di **€ 1.730,00 €/mq**. La sottoscritta ha ritenuto opportuno, per una comparazione quanto più verosimile, applicare un **coefficiente correttivo (0,68)** come sopra calcolato in base al: grado di finitura, dimensioni, stato di manutenzione, presenza di impianti e loro vetustà del Lotto in oggetto, ottenendo un valore di mercato di **€1.175,63€/mq** arrotondato per eccesso, di **€1.175,00€/mq**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO			
Tipo	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie ponderata
Residenziale	87,4	1	87,4
Balcone	22,65	0,25	5,6625
Valore di riferimento			€ 1.175,00
Superficie convenzionale			93,0625
Valore Totale			€ 109.348,44

Valutazione Sintetica Per Punti Di Merito:

Euro 109.350,00

VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO UNICO	
Totale Valutazione	€ 109.350,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura esec.immobiliare)	€ 10.935,00
Spese per Attestato di Prestazione Energetica	€ 200,00
Spese per la regolarizzazione edilizia	€ 1.000,00
Aggiornamento catastale(docfa)	€ 300,00
TOTALE	€ 96.915,00

Valutazione Finale del Lotto Unico:

Euro 96.900,00

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

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

- Per il Lotto Unico, oggetto di procedura non c'è **presenza di quota indivisa**.

14. Acquisisca le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

- Dai certificati di **residenza storica** richiesti, risulta che:

- ✓ Il sig. *********, proprietario del Lotto Unico per la quota di 1/1 bene personale, alla data del 03/09/2024, risulta residente nel Comune di Casoria (NA) alla Via J. F. Kennedy n.54 (vedi alleg. n. 7).;

- Dall' **estratto di matrimonio** richiesti, risulta che:

- ✓ Il sig. *********, ha contratto matrimonio con la sig.ra ********* in data 28/04/1988 nel Comune di Casoria, in regime di comunione legale dei beni (vedi alleg. n. 7).

PARTE III – CONCLUSIONE CON SCHEMA RIASSUNTIVO

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 156/23			
Lotto		Prezzo base d'asta	
Unico		EURO 96.900,00	
Comune di:	Provincia:	Indirizzo:	Zona
Casoria	Napoli	Via J. F. Kennedy, 54	Ricade in Zona - Br/1 "Primo anello"
Diritto reale:		Proprietà per la quota di 1/1 bene personale	
Tipologia di immobile:		Appartamento	
Pertinenze:		Area Condominiale Vano scala	
Stato conservativo Appartamento:		Buono	
Descrizione sintetica:		un ingresso-disimpegno, cucina-soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio, un bagno, e due balconi;	
Dati Catastali		Foglio 4, p.lla 814, Sub.7, cat. A/3, cl. 2, cons. 4,5 vani, rendita € 302,13, piano: 1, interno: 3;	

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi la scrivente ringrazia la S.V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Lunedì, 10/02/2025

L'ESPERTO
Arch. *****

ALLEGATI: LOTTO UNICO

1. Verbali sopralluoghi
2. Rilievo Fotografico
3. Rilievi Planimetrici
 - 3.1. Sovrapposizione Catastale e Foto Satellitare
 - 3.2. Planimetria Appartamento Stato Di Fatto _ Coni Ottici
 - 3.3 Planimetria Appartamento Stato Di Fatto _ Quotata
 - 3.4 Planimetria Appartamento Catastale
 - 3.5. Confronto Planimetrie Stato dei Luoghi - Catastale Appartamento
4. Visure Catastali
 - 4.1. Estratto di Mappa Catastale
 - 4.2. Elenco Immobili
 - 4.3. Visure Storiche
 - 4.4. Visure Storiche Terreni
 - 4.5. Planimetrie Catastali
5. Ispezioni Ipotecarie
6. Certificazioni - Pratiche Edilizie
 - 6.1. Stralcio PRG del comune di Casoria (NA)
 - 6.2. Zonizzazione del PRG
 - 6.3. Attestazione Tecnica Comune di Casoria (NA)
 - 6.4. Domanda Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. N.2255 del 16/04/1986_Elaborati.
7. Certificati
 - 7.1. Residenza Storico
 - 7.2. Stato Civile
8. Atto Notarili
 - 8.1. Atto di Compravendita Notaio***** del 26.03.1983
9. Modulo di Controllo Documentazione per l'Esperto
10. Verbale Giuramento
11. Ricevute Dei Plichi Inviati Per Posta Elettronica dell'elaborato Peritale
 - 11.1. Avv.to P. Sullo, Procuratrice del Creditore Procedente
 - 11.2. Sig. *****, Esecutato
 - 11.3. Avv.to B. Riccio, per l'Esecutato
12. Onorario
13. Istanze – Solleciti - Ricevute