

Promossa da  
**BRENTA SPV SRL**

ASTE GIUDIZIARIE® *contro*  
Sig. \*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. 160/23

Giudice Dott.  
**MONICA MARRAZZO**

**RAPPORTO DI STIMA**  
**Lotto Unico**  
*Appartamento*



*Tecnico incaricato: Arch. Cristina Bocchetti*  
*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. BCCCST70D48E754S*

*con studio in Trentola Ducenta alla Via delle Viole n°5*  
*telefono: 081.353.86.39*  
*cellulare: 333.805.34.34*  
*e-mail: [cristinabocchetti@hotmail.it](mailto:cristinabocchetti@hotmail.it)*

## Sommario



PREMESSA.....	3
PARTE I	
OPERAZIONI PRELIMINARI.....	3
VERIFICA PRELIMINARE.....	4
PARTE II RISPOSTA AI QUESITI	
1. IDENTIFICARE I DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	5
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	7
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - BENE PIGNORATO.....	16
4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	22
5. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA' .....	23
6. REGOLARITA' DEL BENE EDILIZIO E URBANISTICO.....	26
7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	29
8. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	29
9. VERIFICA DI SUOLO DEMANIALE.....	31
10. VERIFICA ESISTENZA PESI OD ONERI.....	31
11. SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSI.....	32
12. VALUTAZIONE DEI BENI.....	32
13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA.....	39
14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE.....	39
CONCLUSIONI.....	40
INDICE ALLEGATI .....	41



## PREMESSA

Con atto a me notificato il giorno 30/05/2024 la S.V. nominava, la sottoscritta arch. Cristina Bocchetti, iscritta all'Albo degli Architetti di Caserta al numero 1546 e nell'elenco dei periti del Tribunale di S. Maria C. V. al numero 662, con studio in Trentola Ducenta alla Via Viole n°5, Esperto nel procedimento esecutivo n° 160/23:

*Brenta S.P.V. S.R.L. contro \*\*\*\*\* M*

In data 04/05/2024, mediante sottoscrizione e successivo deposito per via telematica, la sottoscritta presta giuramento di rito accettando il mandato nel quale erano 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 con indagini presso gli Uffici Provinciale – Territorio: Servizi Catastali (*vedi alleg. n°4*) e Servizi di Pubblicità Immobiliare (*vedi alleg. n°5*). In seguito, dovendo effettuare degli accessi, a mezzo via breve e in seguito con lettera raccomandata, eseguita dal Custode dott. Giuseppe Mottola, fu comunicato alle parti il giorno e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile per cui è causa, ubicato nel Comune di Casavatore (Na), Vico II° San Giovanni, n. 6.

▪ **1° sopralluogo**, il giorno 28/06/2024, ore 10,30. In questa data era presente la sig.ra \*\*\*\*\* occupante, che consente alla sottoscritta, unitamente al custode, l'accesso al cespite pignorato prendendo visione che l'immobile risultava in fase di ristrutturazione. Nel corso del sopralluogo feci un'accurata ispezione dei luoghi, eseguendo al contempo un dettagliato riscontro planimetrico con la documentazione già in mio possesso. Procedetti poi, ad un accurato rilievo fotografico e grafico dei luoghi, verificando l'esatta ubicazione degli immobili.

Successivamente, la sottoscritta, presso il Comune di Casavatore (Na), ha espletato indagini agli uffici tecnici, urbanistici, abusivismo, al fine di ottenere copia delle progettazioni architettoniche relative a Licenze e/o Permessi edificatori. Nel contempo ho richiesto il certificato di stato civile dell'esecutata.

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 i beni oggetto della stima.

## SEZIONE A

### **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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 dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione 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.

**In terzo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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 indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione - sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC - di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esegutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

La verifica preliminare della documentazione agli atti è stata eseguita dalla sottoscritta e consegnati relativi *moduli per il controllo documentazione esperto (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 di compravendita del **Notaio \*\*\*\*\* del 27/05/1994 trascritto il 09/11/2006** in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del

pignoramento del **07/06/2023**, e riportante sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato.

Il creditore precedente 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

### QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼, 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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:

- 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.lla 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.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppressa 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), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- 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), l'esperto 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 accatastato 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.lla 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.lla, 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 e 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 sub.16 di un in un complesso edilizio di case a corte di due piani fuori terra, ubicato nel comune di Casavatore (NA) Vico II° San Giovanni n.6; su cui grava una **garanzia ipotecaria iscritta in data 04.10.2006, ai nn. 72222/27551 Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2** in virtù di contratto di mutuo del 25/09/2006 per Notar \*\*\*\*\* di Napoli, Rep. n. 84148/8991 in cui la Banca MELIORBANCA S.P.A. (a cui subentrerà in seguito a varie cessioni la **Brenta S.P.V. S.R.L**) **concede** al sig. \*\*\*\*\* Massimo proprietario per la quota di 1/1 celibe, nato a Napoli il 09/11/1969 (C.F.\*\*\*\*\* ) la somma di € 113.000,00 da rimborsarsi in 30 anni la somma totale di 282.500,00 €

L'immobile è riportato in catasto come segue:

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Comune Casavatore (NA), Foglio 18 (in seguito F.2), p.lla 13, sub. 16, cat. A/5, Abitazione Ultrapopolare consistenza 2,5 vani.

✓ \*\*\*\*\* , nato a Napoli il 09/11/1969 C.F. \*\*\*\*\* , proprietario 1/1 celibe

Indirizzo catastale del sub: Vico II° San Giovanni n. 6 Piano 1

❖ ***I diritti reali indicati nell'atto di Pignoramento e negli atti di Compravendita corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati.***

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 13 del foglio 2 (già18)** del Comune di Casavatore (NA).

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON MAPPA CATASTALE



**Difformità riscontrate:** Alcuna

**Confini dell'immobile:**

<b>Orientamento</b>	<b>Confinante</b>
Ovest	Con F. 1 p.lla 1170, Proprietà ***** / Con F. 1 p.lla 189, Proprietà *****.
Nord	Con Proprietà ***** o aventi causa.
Est	Con p.lla 14 corte comune
Sud	Con Proprietà ***** o avente causa

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

**QUESITO N.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I 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: CASAVATORE DI NAPOLI**

**Casavatore** è diventato Comune autonomo il 30 luglio 1946, separandosi da Casoria grazie a un decreto firmato da Alcide De Gasperi. All'epoca contava circa 4.000 abitanti; oggi ne ha circa 21.000, grazie all'espansione industriale e edilizia tra gli anni '60 e '80.

Situato a nord di Napoli, su una superficie di 1,62 km<sup>2</sup>, È il primo comune italiano per densità abitativa e per suolo consumato, con il 91,65% del suolo urbanizzato (in aumento rispetto al 2023). È composta da due quartieri: Quartiere vecchio (comunemente chiamato "Casavatore vecchio") e Parco Acacie, che confina con il quartiere Rione Berlingieri di Napoli, confina con Napoli, Casoria e Arzano. Le sue origini sono antiche: scavi archeologici hanno rinvenuto tombe e reperti romani, segno della presenza di comunità rurali e militari sin dal IV secolo a.C.

Il **nome Casavatore** deriverebbe da "**Casa ad Salvatorem**", legato al **Santo Patrono, San Giovanni Battista**, festeggiato il **24 giugno**. A lui è dedicata anche la tradizionale **Festa dei Gigli**, celebrata la **prima domenica di luglio** con obelischi di legno e cartapesta, ispirata alla leggenda di **San Paolino da Nola**.

Da centro **agricolo e commerciale**, Casavatore divenne negli anni '60 uno dei Comuni più **industrializzati d'Italia**, per poi orientarsi verso il settore **terziario**, specialmente nel commercio di carni e salumi, sua vocazione storica.

Casavatore gode di una posizione strategica con accesso a importanti arterie stradali:

- **Tangenziale di Napoli:** Consente rapidi collegamenti con diverse zone della città e con l'autostrada A1.
- **Strade Provinciali:** Collegano Casavatore ai comuni limitrofi come Casoria, Arzano e Afragola.

**Come Trasporto Pubblico** Casavatore è servita da diverse linee di autobus che la collegano ai comuni limitrofi e a Napoli; mentre le stazioni: **ferroviaria** più vicina è **Casoria-Afragola**, situata a circa 2,8 km dal centro di Casavatore; **metro** più prossima è **Piscinola-Scampia** (Linea 1), a circa 4,4 km di distanza; l'**Aeroporto Internazionale di Napoli-Capodichino** dista circa 5 km da Casavatore.

Inoltre, è in fase di progettazione un nuovo collegamento ferroviario denominato **LAN (Linea Afragola-Napoli)**, che collegherà la stazione AV di Afragola con la rete metropolitana di Napoli, passando per Casavatore.

L'area del Comune appartiene alla zona altimetrica "**5\_denominata pianura**", il centro abitato di Casavatore si trova ad un'altitudine di 80 metri sul livello del mare.

Classificazione sismica e climatica

Zona sismica	Zona climatica	Gradi giorno
2	C	1. 279

#### INFORMAZIONI SULLA ZONA

Il Lotto Unico (*cfr. foto n.3-4*) è situato nella zona centrale e centro storico del paese a poca distanza dai principali servizi tra i quali: farmacia, supermercato, scuola, banca, bar, municipio.

foto n.2



DESCRIZIONE DEL BENE CENSITO

foto n.3



Il lotto Unico censito è sito in Casavatore (NA) e riguarda un'unità abitativa posta al primo piano con balcone antistante e con copertura lastrico solare, facente parte di un fabbricato plurifamiliare che si sviluppa attorno ad una corte comune e a cui si accede da Vivo II° San Giovanni (cfr. foto n.4 e 5).

Foto n.4



Foto n.5



Da Vico II° San Giovanni si accede direttamente alla corte comune e il lotto in esame presenta accesso da rampa di scale (cfr. foto n.6). posta a sud est a confine con beni \*\*\*\*\* (o aventi causa). La rampa presenta gradini rivestiti in marmo in mediocre stato di conservazione e balaustra in ferro di colore marrone. Esternamente presenta facciata con rifinitura obsoleta in intonaco e con pittura di colore bianco.

Foto n.6

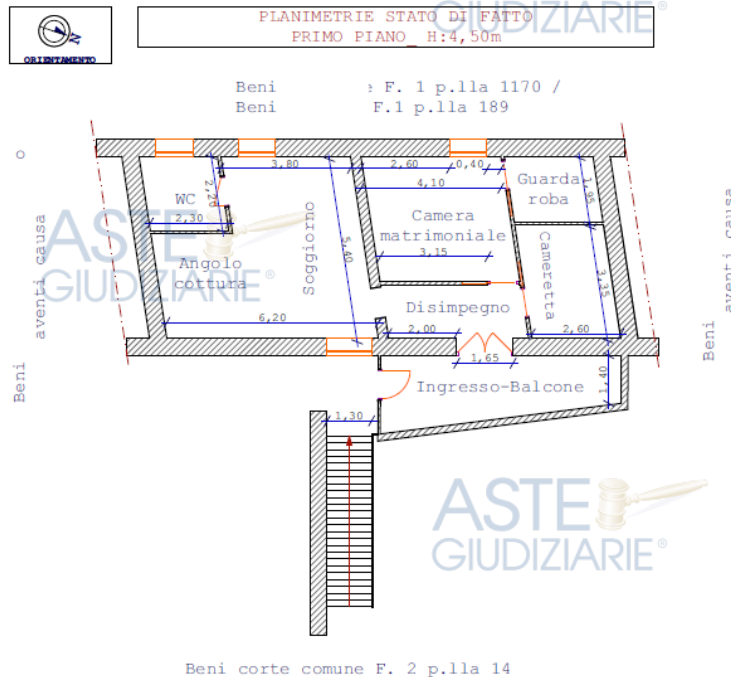


Foto n.7



Allo smonto della rampa di scale a destra del ballatoio troviamo una porta (cfr. foto n.7). che conduce al balcone, da cui, attraverso porta a doppia anta (cfr. foto n.8) si accede all'interno dell'immobile che attualmente è in fase di ristrutturazione, tant'è che è sprovvisto di mobilio e altra forma di arredo ma gli ambienti sono definiti nella seguente articolazione (cfr. foto n.9):

Foto n. 9



- Disimpegno, che, conduce a sinistra alla zona giorno e a destra alla zona notte (cfr. foto n.10 e 11)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n.10



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n.11



La zona giorno presenta: soggiorno con angolo cottura (cfr. foto n.12 e 13) e con finestrino alto ad ovest e una finestra (cfr. foto n.14 e 15) che affaccia ad est sul ballatoio della rampa di accesso; dopo l'angolo cottura troviamo il bagno con finestrino ad ovest (cfr. foto n.16 e 17).

Foto n.12



Foto n.13



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n.14



Foto n.15



Foto n.16



Foto n.17



- La zona notte, presenta:
- Camera da letto matrimoniale con finestra alta che apre su lato ovest e con vano guardaroba (cfr. foto n.18 e 19)

Foto n.18



Foto n.19



- Cameretta senza punti luce (cfr. foto n.19 e 20)

Foto n.19



Foto n.20



Come già detto l'appartamento è in fase di ristrutturazione, privo di porte interne ma con infissi esterni a doppia anta in alluminio bianco e con oscuranti napoletane in ferro di colore marrone. La pavimentazione è in mattonelle quadrate di colore chiaro per tutti gli

ambienti. Il balcone presente sul lato est che affaccia su corte comune presenta pavimentazione in mattonelle 20x10 di colore grigio chiaro.

Per quanto riguarda gli impianti attualmente è provvisto di allacci idrico, elettrico e metano.

Altezza interna dell'appartamento è 4,50m

Qui di seguito sono riportate le **superfici** relative al Bene Censito

Tipo: APPARTAMENTO	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Primo</b>						
Disimpegno	6,50	9,45	1,00	9,45	Est	Sufficienti
Cameretta	8,60	10,90	1,00	10,90	Interna	Sufficienti
Camera Matrimoniale	15,00	17,20	1,00	17,20	Ovest	Sufficienti
Guardaroba	5,00	6,25	1,00	6,25	Interna	Sufficienti
Angolo Cottura-Soggiorno	27,65	31,70	1,00	31,70	Est	Sufficienti
Bagno	5,00	6,25	1,00	6,25	Ovest	Sufficienti
Balcone	13,00	14,60	0,25	3,65	Est	Sufficienti
<b>Totale</b>	<b>80,75</b>	<b>96,35</b>				
<b>SUP. COMM. TOTALE*</b>	Superficie convenzionale			<b>85,40</b>		

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

### **QUESITO n.3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

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.

Al fine di una corretta identificazione catastale del bene pignorato (abitazione unifamiliare) la scrivente ha provveduto ad acquisire l'estratto storico catastale del bene, aggiornato all'attualità e risalente fino alla meccanizzazione.

**Il Lotto Unico è riportato catastalmente come segue, (cfr. all. n° 3):**

➤ **Appartamento**

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Comune Casavatore (Na), Foglio 2, p.lla 13, sub 16, cat. A/5, cl. 6, cons. 2,5 vani, Sup. Cat. Totale 85 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 85 m<sup>2</sup>, Rendita € 108,46.

**Indirizzo catastale:** Vico II° San Giovanni n. 6 piano 1.

- Proprietario per la quota di 1/1 il sig.:

\*\*\*\*\* , nato a Napoli (Na) il 09/11/1969 C.F.: \*\*\*\*\*

**Situazione Storica Catastale p.lla 13 sub. 16**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.		
1		2	13	16			A/5	6	2,5 vani	Totale: 85 m <sup>2</sup> Totale: escl. aree scoperte 85 m <sup>2</sup>	€ 108,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA SAN GIOVANNI n. 6 Piano 1											
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1005705		<b>Mod. 58</b>		-	
<b>Mappali Terreni Correlati</b>		Codice Comune B946 - Foglio 2 - Particella13 Codice Comune B946 - Foglio 2 - Particella14											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2007**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.		
1		2	13	16			A/5	6	2,5 vani		€ 108,46	Variazione modifica identificativo del 21/12/2007 -Pratica n NA1031111 in atti dal 21/12/2007 Variazione per Modifica identificativo (n. 60012.1/2007)	
<b>Indirizzo</b>		VIA SAN GIOVANNI n. 6 Piano 1											
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1005705		<b>Mod. 58</b>		-	
<b>Mappali Terreni Correlati</b>		Codice Comune B946 - Foglio 2 - Particella 13 Codice Comune B946 - Foglio 2 - Particella 14											

**Situazione degli intestati dal 21/12/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	*****	Massimo nato a NAPOLI (NA) il 09/11/1969	*****	*****	(1) Proprietà 1/1	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 25/09/2006 Pubblico ufficiale ***** Sede Napoli (NA) Rep. n. 84147 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 35726.1/2006 Reparto PI di Napoli 2 in atti dal 05/10/2006				

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.	Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
1		18	13	16			A/5	6	2,5 vani		€ 108,46 L. 210.000	
<b>Indirizzo</b>		VIA SAN GIOVANNI n. 6 Piano 1										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1004434		<b>Mod. 58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		di stadio: prot.reg.849/94										

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/07/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.	Diversa Distribuzione degli Spazi Interni del 10/07/1986 In Atti dal 16/05/1994 (N. B5220.1/1986)
1		18	13	16			A/5	6	2,5 vani		<b>Euro 0,37</b> <b>L. 720</b>	
<b>Indirizzo</b>		VIA SAN GIOVANNI n. 6 Piano 1										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1004434		<b>Mod. 58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		di stadio: prot.reg.849/94										

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico)**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.	Impianto meccanografico del 30/06/1987
1		18	13	16			A/5	6	2 vani		L. 576	
<b>Indirizzo</b>		VIA SAN GIOVANNI n. 6 Piano 1										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		255		<b>Mod. 58</b>		-

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

**Situazione degli intestati dal 25/09/2006**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a NAPOLI (NA) il 09/11/1969	*****	(1) Proprietà 1/1 fino al 21/12/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 25/09/2006 Pubblico ufficiale ***** Filippo Sede Napoli (NA) Rep. n. 84147 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 35726.1/2006 Reparto PI di Napoli 2 in atti dal 05/10/2006	

**Situazione degli intestati dal 05/02/2002**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** Maddalena nata a NAPOLI (NA) il 20/09/1942	*****	Proprietà 667/1000 fino al 25/09/2006
2	***** Anna nata a NAPOLI (NA) il 08/07/1964	*****	Proprietà 667/1000 fino al 25/09/2006
3	***** Annunziata nata a NAPOLI (NA) il 22/01/1976	*****	Proprietà 667/1000 fino al 25/09/2006
4	***** Daniela nata a NAPOLI (NA) il 29/08/1977	*****	Proprietà 667/1000 fino al 25/09/2006
5	***** Espedito nato a NAPOLI (NA) il 06/12/1965	*****	Proprietà 667/1000 fino al 25/09/2006
6	***** Fortuna nata a NAPOLI (NA) il 27/09/1967	*****	Proprietà 667/1000 fino al 25/09/2006
7	***** Leopoldo nato a NAPOLI (NA) il 02/08/1972	*****	Proprietà 667/1000 fino al 25/09/2006
8	***** Maria Teresa nata a NAPOLI (NA) il 02/08/1970	*****	Proprietà 667/1000 fino al 25/09/2006
9	***** Rosa nata a NAPOLI (NA) il 21/09/1974	*****	Proprietà 667/1000 fino al 25/09/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Denuncia (nei passaggi per causa di Morte) del 05/02/2002 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 4547 n. 1604 registrato in data 15/04/2004 - Voltura n. 11641.1/2004 -Pratica n. NA0304116 in atti dal 08/07/2004	

**Situazione degli intestati dal 27/05/1994**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** Maddalena nata a NAPOLI (NA) il 20/09/1942	*****	Proprietà 500/1000 fino al 05/02/2002
2	***** Giovanni nato a NAPOLI (NA) il 20/03/1942	*****	Proprietà 500/1000 fino al 05/02/2002
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 27/05/1994 Pubblico ufficiale ***** Sede CASORIA (NA) Repertorio n. 74183 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione registrato in data 08/06/1994 - C/V-RIC.SO N. 993/95 Voltura n. 19051.1/1994 in atti dal 20/01/1995	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/03/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** Angelo; Fu Angelo		fino al 04/03/1986
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

**Ai Terreni F. 2 p.lla 13**

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	FOGLIO	P.LLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	Superficie (m <sup>2</sup> ) Ha are ca	DEDUZ	
1	2	13		-	Ente Urbano	6 74		Impianto meccanografico del 31/12/1977
Notifica				Partita			1	-
Mappali Fabbricati Correlati				Codice Comune B946 - Foglio 2 - Particella 13/				

**Ai Terreni F. 2 p.lla 14**

Area di enti urbani e promiscui del 05/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	FOGLIO	P.LLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	Superficie (m <sup>2</sup> ) Ha are ca	DEDUZ	
1	2	14		-	Ente Urbano	3 40		Variazione del 05/11/2013 Pratica n. NA0502734 in atti dal 05/11/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n. 58878.1/2013)
Notifica				Partita			1	-
Annotazione				-BIC-GEOMETRIA DA VERIFICARE				
Mappali Fabbricati Correlati				Codice Comune B946 - Foglio 2 - Particella 13/				

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	FOGLIO	P.LLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	Superficie (m <sup>2</sup> ) Ha are ca	DEDUZ	
1	2	14		-	FU D ACCERT	3 40		Variazione identificativi per allineamento mappe del 28/10/2004 Pratica n. NA0672985 in atti dal 28/10/2004 (n. 129064.1/2004)
Notifica				Partita				-

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	FOGLIO	P.LLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	Superficie (m <sup>2</sup> ) Ha are ca	DEDUZ	
1	2	14		-	ENTE URBANO	3 40		Impianto meccanografico del 31/12/1977
Notifica				Partita			1	-

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

Situazione degli intestati dal 28/10/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESTAZIONE DA VERIFICARE		Proprietà 1000/1000 fino al 05/11/2013
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 28/10/2004 Pratica (n. 129064.1/2004)	

**- ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO**

DAL	IMMOBILE	INTESTATARIO	FINO
21/12/2007	F 2 p.lla 13 sub. 16	***** (Per la quota di 1/1)	OGGI 2023
25.09.2006	F 18 p.lla 13 sub. 16	***** (Per la quota di 1/1)	21/12/2007
05/02/2002	F 18 p.lla 13 sub. 16	***** (Per la quota di 667/1000); Eredi ***** Anna, Espedito, Fortuna Leopoldo e Maria Teresa (Per la quota di 42/1000 ciascuno); Eredi ***** Annunziata, Daniela Rosa (Per la quota di 41/1000 ciascuno);	25.09.2006
27/05/1994	F 18 p.lla 13 sub. 16	***** MADDALENA e ***** GIOVANNI (ciascuno proprietario per la quota di 500/1000)	05/02/2002
04/03/1986	F 18 p.lla 13 sub. 16	***** Angelo (proprietario 1/1)	27/05/1994
Imp.Mecc.	F 18 p.lla 13 sub. 16	***** Giuseppe, fu Angelo (proprietario 1/1)	04/03/1986

Si evidenzia che:

1. **Non sussistono difformità** tranne per il Foglio che nell'atto d'Acquisto risulta essere Foglio 18 (in seguito F. 2) i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto ed i dati catastali;

IMMOBILE PIGNORATO: FOGLIO 1 P.LLA 96 SUB.4				
	Dati catastali attuali	Atto di pignoramento	Nota di trascrizione	Negozio d'acquisto
<b>Ubicazione</b>	NCEU Comune di Casavatore (NA)	NCEU Comune di Casavatore (NA)	NCEU Comune di Casavatore (NA)	NCEU Comune di Casavatore (NA)
<b>Foglio</b>	2	2	2	18
<b>Particella</b>	13	13	13	13
<b>Sub</b>	16	16	16	16

**Difformità riscontrate per il Lotto Unico:**

1. Si riscontrano difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quello riportato nella planimetria catastale depositate, in ordine ad

**1. una diversa distribuzione interna dovuta alla:**

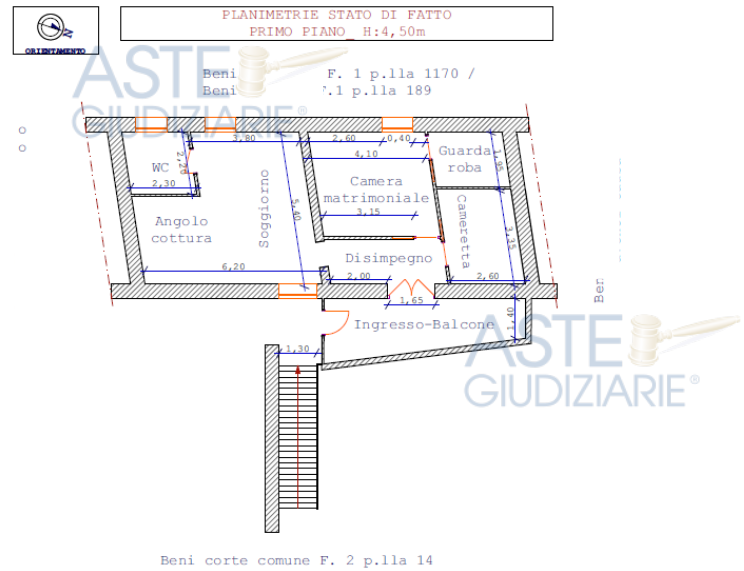
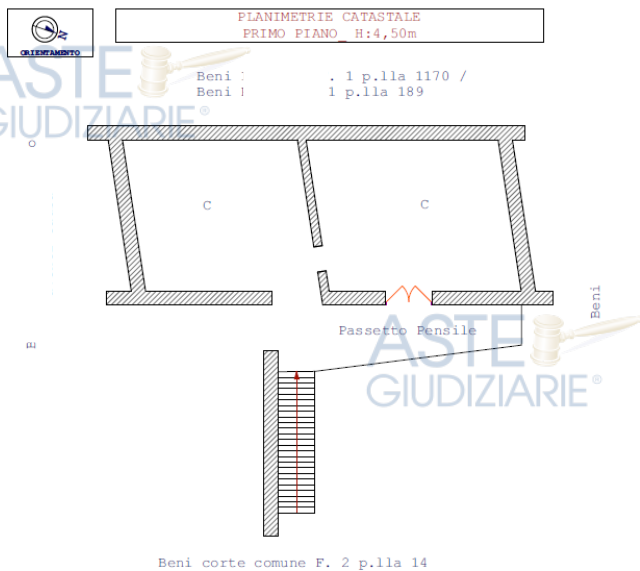
- realizzazioni di pareti divisorie per la formazione di nuovi vani riducendo gli originari ambienti
- la trasformazione di una porta in finestra.

Il tutto meglio chiarito nella planimetria di seguito riportata, predisposta dalla sottoscritta, con indicazione grafica delle difformità riscontrate evidenziate in diversi colori.

Per la difformità riguardante il primo punto va eseguito una presentazione di Mod. T9 al catasto per la rettifica.

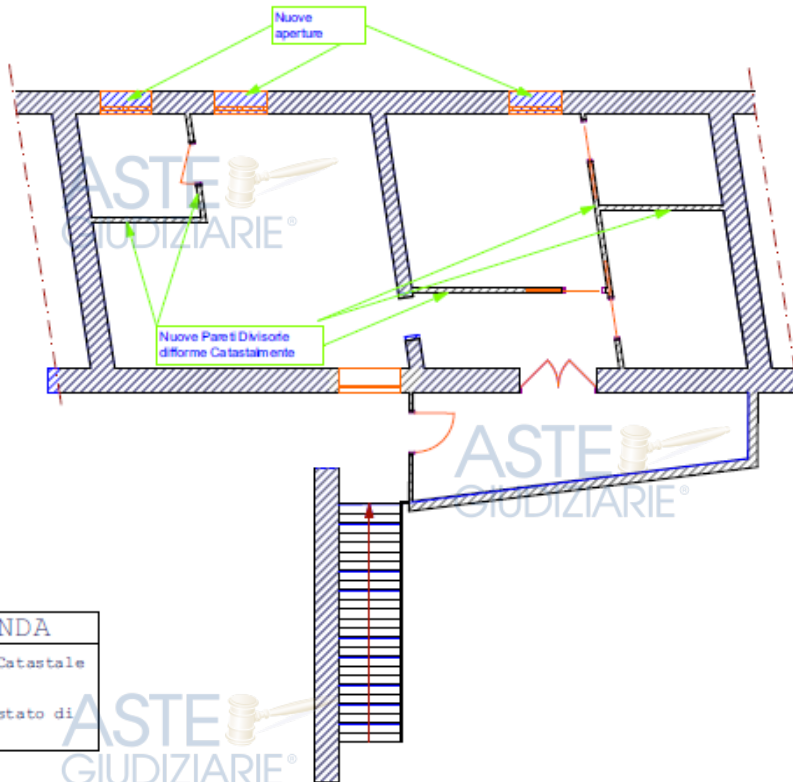
Per la difformità riguardante il secondo punto si prevede per il cambio d'uso il suo ripristino mentre per la diversa distribuzione degli ambienti interni, la variazione va notificata al Catasto mediante istanza DOCFA per regolarizzarle secondo lo stato dei luoghi.

**Il costo** per la presentazione dell'istanza DOCFA comprensivo di Mod.T9, comprensivo di spese tecniche è di € 400,00 circa e sarà detratto dal prezzo Base d'Asta.





SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE  
STATO DI FATTO E CATASTALE PRIMO PIANO



LEGENDA	
	Rilievo Catastale
	Rilievo stato di fatto

**QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

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) ottendersi 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** – piena proprietà, per la quota di 1/1 celibe, il sig. - \*\*\*\*\* , nato a Napoli (Na) il 09/11/1969 C.F.: \*\*\*\*\*.

Il Lotto Unico, ubicato nel Comune di Casavatore (NA) al vico II° San Giovanni, n.6, è un appartamento posto al primo piano di un complesso di unità abitative che si sviluppano attorno ad una corte centrale comune, è costituito da:

- disimpegno, due camere, un guardaroba, un soggiorno con angolo cottura, un bagno e un balcone.

Il Lotto Unico confina: a Sud con Proprietà \*\*\*\*\* o avente causa, a Est con corte comune, a Nord con proprietà \*\*\*\*\* Angelo o aventi causa e ad Ovest Con F. 1 p.lla 1170, Proprietà \*\*\*\*\* / Con F. 1 p.lla 189, Proprietà \*\*\*\*\*.

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

➤ Foglio 2 Particella 13, sub. 16, cat. A/5, vani 2,5, piani: 1;

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una diversa distribuzione interna.

Il Lotto Unico non presenta Pratiche edilizie, immobile ante '42.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Il lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica.

**PREZZO BASE € 48.900,00**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

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:

- 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;
- 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** l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

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) 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).

**3) 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.

**4) 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.

**5) 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 eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Si procede ad una sintetica ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuto fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 10/03/2021, ed a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede le stesse, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella insistano i manufatti substati.

• **LOTTO UNICO (appartamento)**

1. **In data del 25/09/2006**, (cfr. all. n° 7), con **Atto di Compravendita** del Notaio \*\*\*\*\* Filippo di Napoli del 25.09.2006 n. rep. 84147/8990, trascritto all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 20/09/2006 ai nn. 72221/35726 il sig. \*\*\*\*\* , nato a Napoli il 09.11.1969 (per il quale, nella nota di trascrizione, non risulta precisato lo stato civile) per i diritti di 1/1 di piena proprietà **acquista** dai sig.ri \*\*\*\*\* , nato a Napoli il 2 agosto 1972, \*\*\*\*\* nata a Napoli il 21 settembre 1974, \*\*\*\*\* nata a Napoli il 22 gennaio 1976, \*\*\*\*\* nata a Napoli l'8 luglio 1964, \*\*\*\*\* nato a Napoli il 6 dicembre 1965, \*\*\*\*\* nata a Napoli il 27 settembre 1967, \*\*\*\*\* nata a Napoli il 2 agosto 1970 (indicati nella nota di trascrizione come titolari di bene personale) , \*\*\*\*\* nata a Napoli il 29 agosto 1977

e \*\*\*\*\* nata a Napoli il 20 settembre 1942 (per le quali, nella nota di trascrizione, non risulta precisato lo stato civile) ciascuno per la quota pari a 1/24 (un ventiquattresimo) della piena proprietà e la sig.ra \*\*\*\*\* , per la quota pari ai 2/3 (due terzi) della piena proprietà; l'immobile ovvero appartamento sito a Casavatore (NA) via San Giovanni n.6, censito al F. 18(oggi F.2) p.lla 13 sub.16.

2. **In data del 26/02/2008**, (cfr. all. n° 7), con **Atto di Successione al n. 1604 vol. 4547 della sig.r \*\*\*\*\***, nato a Napoli (NA) il 20/03/1942 C.F.: \*\*\*\*\* e deceduto il 05/02/2002, trascritta a presso la Conservatoria dei RR. Il. di Napoli 2 il **26/02/2008**, nn. **11609/7227**, gli eredi \*\*\*\*\* Anna, Espedito, Fortuna, Leopoldo, Maria Teresa, Rosa, Annunziata, Daniela, (sopra generalizzati) per diritto di eredità, per la quota di 500/1200 ciascuno e la sig.ra \*\*\*\*\* Maddalena(sopra generalizzata) per diritto di eredità per la quota di 2000/1200 **ricevono** dalla sig.r \*\*\*\*\* Giovanni, proprietario per la quota 500/1000, l'immobile riportato **al F. 18 p.lla 13 sub.16** (Cespite censito); e in riferimento è presente

\* **Accettazione Tacita di Eredità** con atto del Notaio \*\*\*\*\* del 25/09/2006 trascritta presso i registri immobiliari di Napoli 2 il 02/12/2024 ai nn. 58115/45664

3. **In data del 27/05/1994**, (cfr. all. n° 7), con **Atto di Compravendita** del Notaio Giuseppe \*\*\*\*\* di Casoria del 27/05/1994 rep. nn. 74183 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 14/06/1994 ai nn. 19886/14928, i coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* Giovanni, (sopra generalizzati) in comunione legale dei beni **acquistano** dal sig.r \*\*\*\*\* Angelo, nato a Casavatore il 25/08/29 proprietario per la quota 1000/1000, l'immobile riportato **al F. 18 p.lla 13 sub.16** (Cespite censito)

**- ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO**

DAL	IMMOBILE	INTESTATARIO	FINO
21/12/2007	F 2 p.lla 13 sub. 16	***** MASSIMO (Per la quota di 1/1)	OGGI 2023
25.09.2006	F 18 p.lla 13 sub. 16	***** MASSIMO (Per la quota di 1/1)	21/12/2007
05/02/2002	F 18 p.lla 13 sub. 16	***** (Per la quota di 667/1000); Eredi ***** Anna, Espedito, Fortuna Leopoldo e Maria Teresa (Per la quota di 42/1000 ciascuno); Eredi ***** Annunziata, Daniela Rosa (Per la quota di 41/1000 ciascuno);	25.09.2006
27/05/1994	F 18 p.lla 13 sub. 16	***** MADDALENA e ***** GIOVANNI (ciascuno proprietario per la quota di 500/1000)	05/02/2002
04/03/1986	F 18 p.lla 13 sub. 16	***** Angelo (proprietario 1/1)	27/05/1994
Imp.Mecc.	F 18 p.lla 13 sub. 16	***** Giuseppe, fu Angelo (proprietario 1/1)	04/03/1986

**QUESITO n. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

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.

L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

In ogni caso, 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;

altrimenti, 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 ogni altro caso, verificherà – 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).

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. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive 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**.

Per il lotto unico oggetto di stima, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Casavatore(NA) a nominativo dei diversi proprietari che si sono susseguiti negli anni ovvero Massimo \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, Angelo fu Giuseppe e \*\*\*\*\*, Giovanni, non è emersa alcuna Pratica Edilizia, né provvedimenti Sanzionatori come riportato nell'attestazione dell'ufficio Tecnico (cfr. all. n. 6).

Dalla documentazione reperita si evince, inoltre:

- **che** il Lotto Unico è parte di una tipica "Casa a Corte" composta da più unità abitative;
- **che** la zona urbanistica di riferimento, ove ricade il fabbricato oggetto di CTU, rientra in

Zona "B" destinata a residenza del P.R.G. vigente;

- **che** l'immobile suddetto non è gravato da vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985;

- **che** l'immobile suddetto, come risulta dalla scheda di presentazione al Catasto del **19/10/1939** (cfr. foto n. 21) di seguito riportata, è stato edificato in data antecedente all'anno 1942;

La sottoscritta, non potendo comprovare la liceità dell'originario corpo di fabbrica attraverso ricerche presso gli uffici comunali preposti, procede con indagini presso l'Agenzia delle Entrate, da cui emerge un'unica **planimetria presentata il 19/10/1939** e così come previsto dall'articolo 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. 380/2001, introdotto dal D.L. 76/2020 ove recita *...lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto....* (cfr. all. n. 6).

In virtù di quanto sopra esposto si conclude che il Lotto Unico, è stato edificato in assenza di Permesso a Costruire inquanto non previsti dalle previgenti norme dei Regolamenti edilizi seguite nel 31 ottobre 1942. Pertanto, la sua costruzione è da ritenersi legittima.

**Foto n.21**



Data presentazione: 19/10/1939 - Data: 05/06/2024 - n. T221712 - Richiedente: BCCCS1700487545

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(D. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1959-110 N°632)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 145 941 91  
Comune di ~~CASORIA~~ CASVATORE Ditta ~~OREFICE ANGELO FU GIUSEPPE~~  
Via S. GIOVANNI VIGILANTE N° 6  
Il Signore cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
R.D. L. 15 aprile 1959-110 n. 632

COMUNE

Taloncino di riscontro DELLA SCHEDE NUMERO 14592191

**AVVERTENZA:** Il presente istituzionale deve essere illustrato a cura del discente sulla planimetria (riproduzione in scala planimetrica) dissociata con la presente scheda da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R.D.L. 15 aprile 1959-110 n. 632.

EREPI PISCOPO

I PIANO

EREPI D'OREFICE FRANCESCO

EREPI D'OREFICE ANGELO

ASSE TTD PENSIVE

ORIENTAMENTO

SCALA di 1: 100

Compilata da:  
**ING. GIORGIO SERVILLO**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
iscritto all'Albo dei Ingegneri della Provincia di Napoli  
Firma *Giorgio Servillo*

Data Rilascio 1940

**Difformità Ricontrate:**

- Lo stato dei luoghi del Lotto Unico vista l'assenza di pratiche edilizie può essere definita la difformità, di una diversa distribuzione interna, sia dalla planimetria catastale che dalla tipo di realizzazione delle opere murarie. Difformità sanabile attraverso la presentazione di una CILA Tardiva di cui si stima un costo, compreso di spese tecniche, di circa 1.000,00 (detratti nella determinazione del prezzo base d'asta).
- Inoltre, Visto che l'immobile presenta lavori di ristrutturazioni in corso, l'esperta ritiene di dover detrarre una percentuale di circa 5% sul valore finale dell'immobile per la chiusura degli stessi.

### **QUESITO n. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

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

Nel caso di immobile occupato da **sogetti 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 **sogetti 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 risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\*\* Marcella, senza alcun titolo e, quindi, non opponibile alla procedura esecutiva.

### **QUESITO n. 8: SPECIFICARE VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

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

- a) 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;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto 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;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
- g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) 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:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) 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).

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia dell'Entrata ex Conservatoria dei RR.II. di Caserta emerso che gli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici,

***A carico dell'acquirente per il Lotto Unico in oggetto:***

- ***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 Risultano limitazioni d'uso***
- ***Non Risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo***
- ***Non Risulta convenzione matrimoniale e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.***

**Cancellati o regolarizzati dalla procedura, per gli immobili in oggetto:**

**- Iscrizione:**

1. ***Iscrizione del 04/10/2006 di Ipoteca ai numeri 72222/27551 da Pubblico Ufficiale Notaio F. \*\*\*\*\*, rep. n. 84148/8991 del 25/09/2006, Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo, per un capitale di € 113.000,00 per un totale di euro 282.500,00, sull'immobile sito in Casavatore (NA) al Foglio 2 p.lla 13 sub.16.***

**- Pignoramenti ed altre Trascrizioni: vi sono, oltre quella per cui è causa**

1. ***Trascrizione del 07/06/2023, con Atto Giudiziario da Tribunale Napoli, rep. n. 7308 del 19/04/2023 – Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobiliare sull'immobile sito in Casavatore (NA) al Foglio 2 p.lla 13 sub.16, richiesta da Artemisia SPV SRL (a cui succede Brenta SPV SRL).***
2. ***Trascrizione del 15/05/2009, con Atto Giudiziario da Tribunale Napoli, rep. n. 702 del 24/04/2009 – Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobiliare sull'immobile sito in Casavatore (NA) al Foglio 2 p.lla 13 sub.16, richiesta da MELIORBANCA SPA (di cui nei registri del sistema informativo della cancelleria di Napoli non si ha traccia).***

3. **Trascrizione del 10/07/2008**, con Atto Giudiziario da Tribunale Napoli rep. n. 14153 del 20/05/2008 – Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobiliare sull'immobile sito in Casavatore (NA) al Foglio 18 p.lla 13 sub.16, richiesta da MELIORBANCA SPA (di cui nei registri del sistema informativo del Tribunale di Napoli risulta il pignoramento 702/2008 estinto per inefficacia in data 16.09.2009).

- **Risultano difformità catastali: Risultano, come riportato al punto 3.**
- **Risultano difformità urbanistico/edilizie, come riportato al punto 6.**

**QUESITO n. 9: VERIFICARE 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 Casavatore (Na) è emerso che: **il Lotto Unico staggito non ricade su aree demaniali e non appartiene al patrimonio indisponibile (ex art. 826 c.c) di un ente pubblico.**

**QUESITO n. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

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.

stimatore deve precisare se l'immobile pignorato

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune di Casavatore (Na) **non vi sono fondi gravati da usi civici.**

**QUESITO n. 11: FORNIRE 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.

Per l'unità immobiliari non risulta costituito alcun condominio.

## **QUESITO n. 12: PROCEDERE ALLA 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 copia 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 a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

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 mandato 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 la:

### 1. Posizione centrale:

Una posizione centrale generalmente aumenta il valore dell'immobile, in quanto offre una maggiore comodità per servizi come negozi, scuole, trasporti pubblici e altre infrastrutture.

Casavatore (NA) è un comune ben posizionato nella provincia di Caserta, quindi la centralità sicuramente gioca a favore nella determinazione del valore finale.

### 2. Metratura:

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa **85,40 m<sup>2</sup>** (**81,75 m<sup>2</sup>** s.r. + **14,60 m<sup>2</sup>** s.n.r. balcone, area comune; All. C, DPR 23 marzo 1998, n.138 – Norme UNI 10750; Italian Property Valuation Standard, 2002; rientra tra le case di medie dimensioni, il che è positivo per la valutazione. Fabbricati di queste dimensioni possono essere sono ideali per un piccolo nucleo familiare e tendono a mantenere un valore medio nel contesto ove ricade.

### 3. Discreti condizioni:

Il fatto che l'immobile sia in discreti condizioni per la ristrutturazione in corso non aumenterà il suo valore di mercato, perché il compratore dovrà affrontare costi aggiuntivi per il completamento della ristrutturazione o manutenzione immediata.

### 4. Zona C2 del PRG:

La Zona "B" - destinata a residenza- e su cui non gravano vincoli.

### 5. Andamento del mercato immobiliare in provincia Casavatore (Na):

egli ultimi 12 mesi, i prezzi delle case a Casavatore sono aumentati del **0,0%**, mentre i prezzi degli appartamenti sono aumentati del **2,7%**. Mentre in riferimento ad un periodo di 3 anni, il prezzo al metro quadro ha registrato un incremento del **0,0%** per le case e una caduta del **-6,4%** per gli appartamenti, illustrando così l'andamento del mercato immobiliare nel tempo

Tali condizioni 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.);
- ✓ Aff. Tecnocasa Immobil. Casavatore S.A.S. via E. Fermi 17/19 80020 Casavatore (NA)
- ✓ Ambrosino Servizi Immobiliari, A. Meucci 26, 80020 Casavatore (NA),
- ✓ Tecnoimmobiliare Di Enrico Di Mella, via Luigi Galvani, 23, 80020 Casavatore NA
- ✓ Affiliato Tecnorete Studio Casavatore S.R.L., via Roma 340, Casavatore (NA) NA
- ✓ Acampa Immobiliare Empire, corso di Secondigliano, 114, 80144, Napoli
- ✓ Tempocasa Aversa Sud, Via S. D'Acquisto, 8, 81031- Aversa (Na);
- ✓ Ufficio Tecnico del Comune di Casavatore (NA) (Na);
- ✓ Perizie Giudiziarie;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2  
-OMI-

Provincia: NAPOLI  
Comune: CASAVATORE (NA)  
Fascia / zona: Centrale/CENTRO, CORSO EUROPA,  
Codice di zone: B4  
Microzona: 0  
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 tipo economico	SCADENTE	570	880	L	1,9	2,9	L

Risultato interrogazione: Anno 2024  
- BORSINO IMMOBILIARE -

Provincia: NAPOLI  
Comune: CASAVATORE (NA)  
Fascia / zona: CENTRO ANTICO INTORNO A PIAZZA XXX LUGLIO  
Tipologia prevalente: Abitazioni di Tipo Economico  
Destinazione: Residenziale

Abitazioni in stabili di 2° Fascia

Quotazione di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore Mercato (€/mq)

Valore Minimo

Valore Medio

Valore Massimo

Euro 639

Euro 801

Euro 964

Risultato interrogazione: Anno 2024 -



Provincia: NAPOLI  
Comune: CASAVATORE (NA)  
Via: ROMA 406  
Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico

VENDITA (€/mq) \_ CASE

Vendita Minima

Vendita Massimo

Euro 690

Euro 1.050

### VALORE DI MERCATO (vma)

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati in vendita a Casavatore Napoli

Fonte: Agenzie	Valore	Superficie(mq)	Valore al mq
Tecnoimmobiliare, vico San Giovanni	€ 40.000,00	30,00	€ 1.333,33
FRIMM_appartamento_Corso Europa	€ 65.000,00	73,00	€ 890,41
TecnoCasa_appartamento_S. G. Esposito	€ 35.000,00	25,00	€ 1.400,00
TecnoCasa_appartamento_C. Europa	€ 59.000,00	55,00	€ 1.072,73
Ambrosino_Trilocale Corso Europa	€ 250.000,00	135,00	€ 1.851,85
	Media		€ 1.303,75
	<b>Valore di mercato</b>		<b>€ 1.303,75</b>

### VALORE DI MERCATO (vma)

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati all'asta nel comune di Casavatore(NA).

Fonte: Aste Giudiziarie	Valore	Superficie(mq)	Valore al mq
Simplex Domus_C. Europa	€ 38.271,00	76,00	€ 503,57
Global Assistance_Via Roma	€ 20.250,00	54,00	€ 375,00
	Media		€ 439,28
	<b>Valore di mercato</b>		<b>€ 439,28</b>

COEFFICIENTI CORRETTIVO PER IL LOTTO UNICO		
PER CARATTERISTICHE ESTRINSECHE		Coeff.
<b>UBICAZIONE</b>		
(per comune con meno di 20.000 abitanti)		
CENTRO STORICO (1,10) – CENTRO EDIFICATO (1,00) - DEGRADATA (0,90)		0,90
<b>VIE DI COMUNICAZIONE</b>		
(Strade, autostrade, ferrovie, metropolitana, pullman etc)		
NORMALI (1,10) – SCARSE (0,90) – MANCANTI (0,80)		1,10
<b>SERVIZI PRESENTI</b>		
(Servizi pubblici o privati, Chiese ospedali, banche, impianti sportivi. ecc.)		
BUONI (1,10) – NORMALI (1,00) – SCARSE (0,90) MANCANTI (0,80)		1,10
<b>QUALITA' URBANISTICO - AMBIENTALE</b>		
RESIDENZIALE PREGIATA (1,30) – RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE (1,10) – RESIDENZIALE CENTRALE (0,95)		0,95
<b>PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE</b>		
LIVELLO DI PIANO (Immobile senza ascensore)	Primo	1,00
TIPOLOGIA	Popolare	0,8
TIPOLOGIA SRUTTURALE	Muratura,	1,03
VETUSTA'	Maggiore di 40 anni	0,85
DIMENSIONI	Medio -Piccolo	0,95
FINITURE	Normali	1,00
FUNZIONALITA'	Assenti	0,85
SERVIZI IGIENICI	Due	1,03
INFISSI ESTERNI	Presenti	1,03
FINISTRATURE	Vetro Singolo	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI	in ristrutturazione	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE	in ristrutturazione	1,00
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
POSTO AUTO	Presente	1,05
ESPOSIZIONE	Luminoso	1,05
DISPONIBILITA'	occupato sine titolo	0,90
<b>TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVO</b>		<b>0,554</b>

Pertanto, per l'ubicazione, la tipologia, la vetustà e le condizioni in cui versa il bene oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i **valori medi** di mercato forniti dalle fonti citate per immobili di tipologia economico.

Per l'area in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, dai dati (come sopra riportati) \*forniti:

- dall'OMI risulta un valore medio di mercato di **725,00 €/mq**;
- dal Borsino Immobiliare risulta un valore medio di mercato di **801,00 €/mq**;
- da ReQuot risulta un valore medio di mercato di **870,00 €/mq**;
- dalle aste giudiziarie risulta un valore medio di mercato di **439,24 €/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 **1.303,75 €/mq** a questo valore di mercato. La sottoscritta ha ritenuto opportuno, per una comparazione quanto più verosimile, applicare, al valore di mercato di compravendite recenti, un **coefficiente correttivo (0,55)** 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 **€717,06€/mq** arrotondato per eccesso, di **€790,00€/mq**. Pertanto, facendo una media tra i vari valori come sopra riportati si ottiene un valore medio di mercato di **€ 710,46 €/mq arrotondato per difetto a € 710,00 €/mq**

<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO</b>			
<b>Tipo</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie ponderata</b>
Residenziale	81,75	1	81,75
Balcone	14,60	0,25	3,65
	Valore di riferimento		€ 710,00
	Superficie convenzionale		85,40
	<b>Valore Totale</b>		<b>€ 60.634,00</b>

**Valutazione Sintetica Per Punti Di Merito:**

**Euro 60.634,00**

<b>VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO UNICO</b>	
Totale Valutazione	€ 60.634,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura esec.immobiliare)	€ 6.063,40
Riduzione del 7% (per il completamento degli interventi di ristrutturazione)	€ 4.244,38
Cila per difformità interne	€ 1.000,00
Regolarizzazione catastale (come riportato quesito n. 3)	€ 400,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 48.926,22</b>

**Valutazione Finale del Lotto Unico:**

**Euro 48.900,00**

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che 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.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato

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

**QUESITO n. 14: acquisire 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.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.  
L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato

Dai certificati di **residenza storica e stato civile** richiesti (*cf. all. n°12*) risulta che:

- ✓ Il sig. \*\*\*\*\* **Massimo, proprietaria per la quota di 1/1** risulta essere residente nel comune Napoli, Quartiere San Lorenzo, Via Consolazione n. 6 sc. A piano 1 Int.4 dal giorno 14/07/2014;

Dallo **stato civile** richiesto (*cf. all. n°12*), risulta che:

- ✓ Il sig. \*\*\*\*\* **Massimo** risulta di stato libero.

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**PARTE III – CONCLUSIONE**  
**1. SCHEMA RIASSUNTIVO**



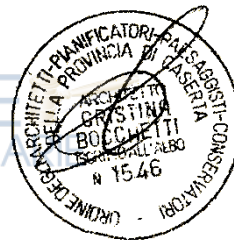
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 160/23			
Lotto		Prezzo base d'asta	
Unico		€ 48.900,00	
Comune	Provincia	Indirizzo	Zona
Casavatore (NA)	Napoli	Via II° San Giovanni, n.6	Ricade in Zona "B"
<b>Diritto reale:</b>		Proprietaria per la quota di 1/1	
<b>Tipologia di immobile:</b>		Appartamento	
<b>Pertinenze:</b>		Area Cortilizia comune	
<b>Stato conservativo:</b>		Sufficienti	
<b>Descrizione sintetica:</b>		Tavernetta non abitabile con angolo cottura, ripostiglio, wc e cortile pertinenziale <b>Piano primo:</b> Disimpegno, soggiorno-cucina, bagno due camere, un guardaroba e balcone.	
<b>Dati Catastali</b>		F. 2, p.lla 13, sub 16, cat. A/5, cl.6, cons. 2,5 vani, sup. cat.85m <sup>2</sup> ; rend. € 108,46	

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.

Martedì, 20/05/2025

L'ESPERTO

Arch. Cristina Bocchetti



**ALLEGATI: LOTTI UNICO**



1. Verbali sopralluoghi
2. Rilievi Fotografici
3. Rilievi Planimetrici

3.1. Sovrapposizione Catastale e Foto Satellitare

3.2. Planimetria con ottici

3.3. Planimetria quotata e Stato di Fatto

3.4. Confronto tra Rilievo e Scheda Catastale

4. Visure Catastali – Foglio 2 P.IIa 13 Sub. 16

4.1. Visure Storiche

4.2. Estratto di Mappa Catastale

4.3. Planimetrie Catastali

5. Ispezioni Ipotecarie

6. Certificazioni Pratiche Edilizie

6.1. Attestazione Urbanistica

6.2. Stralcio Zonizzazione del PRG

6.3. Norme di Attuazione

7. Certificati rilasciati dal Comune di Casavatore (NA)

7.1. Certificato di Residenza Storica

7.2. Stato Civile

8. Atto di Compravendita

8.1. Atto di Compravendita del Notaio \*\*\*\*\* del 25/09/2006

8.2. Atto di Compravendita del Notaio \*\*\*\*\* del 27/05/1994

9. Modulo di Controllo Documentazione per l'Esperto

10. Verbale Giuramento

11. Ricevute

11.1. Invio elaborato peritale a Creditore procedente ed Esecutati

11.2. Istanze all'Uff. Tecnico e Stato Civile e versamenti.

11.3. Atti Notarili e versamenti

11.4. Agenzie Immobiliari

12. Onorario

