



**arch. Angelo Chifari**  
via Simone Martini 79  
80128 NAPOLI  
Cell. +393492325985

Tel./Fax +3908119257777  
E-mail: arch.angelochifari@gmail.com  
PEC: angelo.chifari@archiworldpec.it



via Cesina 4  
80016 Marano di Napoli (NA)  
P.IVA: 06542121212



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**III CANCELLERIA CIVILE**



**RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO**

**R.G.E. 167/2023/EI**



Promossa da



**Contro**



**Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Antonella Paone**



**Custode Giudiziario: avv. Carolina Varricchio**



**Esperto Stimatore: arch. Angelo Chifari**



**ANNO 2025**



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




**Sommario**


Premessa .....	2
Svolgimento dell'incarico.....	2
Risposta ai quesiti .....	4
<b>SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE .....</b>	4
<b>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</b> .....	7
<b>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</b> .....	11
<b>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</b> .....	19
<b>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</b> .....	22
<b>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</b> .....	23
<b>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</b> .....	26
<b>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</b> .....	31
<b>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</b> .....	32
<b>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</b> .....	35
<b>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</b> .....	36
<b>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</b> .....	37
<b>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.</b> .....	38
<b>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</b> .....	43
<b>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.</b> .....	44
Conclusioni.....	45
Scheda di riepilogo LOTTO UNICO .....	46
Elenco allegati .....	47



## RELAZIONE DI STIMA

Illustrissimo Sig. G.E. Dott.ssa Antonella Paone della III Sezione Cancelleria Civile.

### Premessa

Con provvedimento del giorno 3 settembre 2024 il G.E. dott.ssa Margherita Lojodice nominava il sottoscritto arch. Angelo Chifari, con studio in Napoli alla via Simone Martini n. 79 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n.9959, Esperto Stimatore in virtù dell'iscrizione all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli Nord n.76, nella procedura esecutiva R.G.E. 167/2023/EI promossa da [REDACTED] (creditore precedente) contro [REDACTED] e [REDACTED] (debitori), invitandolo ad accettare l'incarico al fine di redigere la presente relazione di stima relativa ai seguente bene oggetto di pignoramento:

- **Immobile ubicato nel Comune di Casavatore (NA) alla via A. De Curtis 9 (attualmente n. 15), censito nel N.C.E.U. del Comune di Casavatore (NA) al foglio 1 particella 720 sub. 2 consistenza 5 vani al piano rialzato int. 2.**

### Svolgimento dell'incarico

Dopo aver accettato l'incarico in data 03/09/2024, lo scrivente accedeva alla piattaforma online giustizia.it per estrarre copia degli atti del procedimento esecutivo de quo allegati al fascicolo d'Ufficio.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto acquisiva dall'Agenzia delle Entrate tutti gli atti catastali necessari alla corretta identificazione del bene oggetto del pignoramento.

Successivamente, lo scrivente fissava, congiuntamente con il Custode Giudiziario avv. Carolina Varricchio, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 25 settembre 2024 alle ore 16:00.

Il giorno stabilito, unitamente al Custode Giudiziario, lo scrivente si recava presso il cespite pignorato sito in Casavatore (NA) alla via De Curtis n.15 (già n. 9).

Presso l'immobile pignorato erano presenti entrambi i debitori esecutati.

Dopo aver illustrato ai presenti i compiti dell'esperto stimatore, lo scrivente eseguiva l'ispezione del cespite dandone testimonianza attraverso rilievi metrici e fotografici.

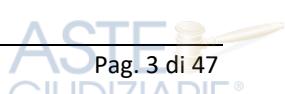
Le operazioni peritali si concludevano alle ore 18:00.

In separata sede il sottoscritto eseguiva accurate ricerche relative agli immobili oggetto di pignoramento, consistenti in:

- Acquisizione telematica delle visure catastali e della planimetria presso l'Agenzia delle Entrate;



- Acquisizione telematica delle visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione delle informazioni e dei documenti relativi alla regolarità urbanistica del cespote presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
  
- Acquisizione del certificato di matrimonio dei debitori esecutati presso l'Ufficio Stato Civile Comunale;
  
- Acquisizione del certificato di residenza storico dei debitori esecutati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune;
  
- Acquisizione del certificato di stato di famiglia dei debitori esecutati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune;
  
- Acquisizione dei titoli di provenienza del cespote pignorato;
- Richiesta di eventuali formalità gravanti sul bene pignorato;
  
- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari di zona.



## Risposta ai quesiti

### SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

**Controllo: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

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

oppure:

- se il creditore precedente 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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 evidenzi 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 esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente il controllo della documentazione depositata dal creditore precedente ex art. 567 c.p.c.<sup>1</sup>.

In particolare, nel fascicolo d'Ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- **Certificazione notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. a firma del notaio Niccolò Tiecco depositata in data 09/06/2023.**

L'esame di tale documentazione consente di affermare quanto segue:

- Il periodo esaminato riguarda il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e risale ad un titolo di provenienza trascritto in data antecedente il ventennio;
- La certificazione, riguardante il bene pignorato, con riferimento alle trascrizioni ed alle iscrizioni del debitore ed i suoi danti causa, complete di data, numeri di registro particolare e generale, nominativo dei soggetti esaminati e annotamenti;
- La certificazione notarile riporta correttamente i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato come meglio verrà specificato nel prosieguo.

Nella documentazione d'Ufficio non erano presenti il **certificato di matrimonio**, il **certificato di famiglia** e il **certificato di residenza storico** relativi agli esecutati che lo scrivente ha richiesto e acquisito presso i rispettivi Uffici Comunali.

<sup>1</sup> "Art. 567, comma 2, c.p.c. - Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla e trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari."

In particolare, dal **registro degli atti di matrimonio** del Comune di Casavatore (atto n. 42, parte II, serie A anno 2004 ufficio 1) risulta che il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED] hanno contratto matrimonio tra loro in regime di separazione dei beni.

- L'atto di **pignoramento immobiliare**, trascritto il 18/05/2023 ai nn. 25323/19292, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Napoli Nord rep. 4318 del 26/04/2023, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED], ha per oggetto il seguente cespite:

- **Appartamento ubicato nel Comune di Casavatore (NA) alla via A. De Curtis 9 (attualmente n. 15), censito nel N.C.E.U. del Comune di Casavatore (NA) al foglio 1 particella 720 sub. 2 consistenza 5 vani al piano rialzato int. 2.**

- Il pignoramento è stato azionato in virtù di **ipoteca volontaria** a garanzia di **mutuo fondiario** iscritta in data 06/03/2008 formalità nn. 13679/2542 a rogito del notaio Di Transo Giuseppe del 28/02/2008 rep. nn. 120279/34941 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED].

Dalle visure catastali effettuate i proprietari degli immobili staggiti risultano essere:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] in data [REDACTED] (C.F. [REDACTED]);
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Tali beni sono pervenuti agli esecutati in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** per notaio Regine Francesco in data 03/08/2004 ai nn. 6936/315, trascritto il 5/08/2004 ai nn. 40630/28526.



## 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  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sosponderà 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.la 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 sosponderà 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 sosponderà 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso, cioè, che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), 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 (rinviano 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.IIA 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 **sovraposizione 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.IIA, 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.”.

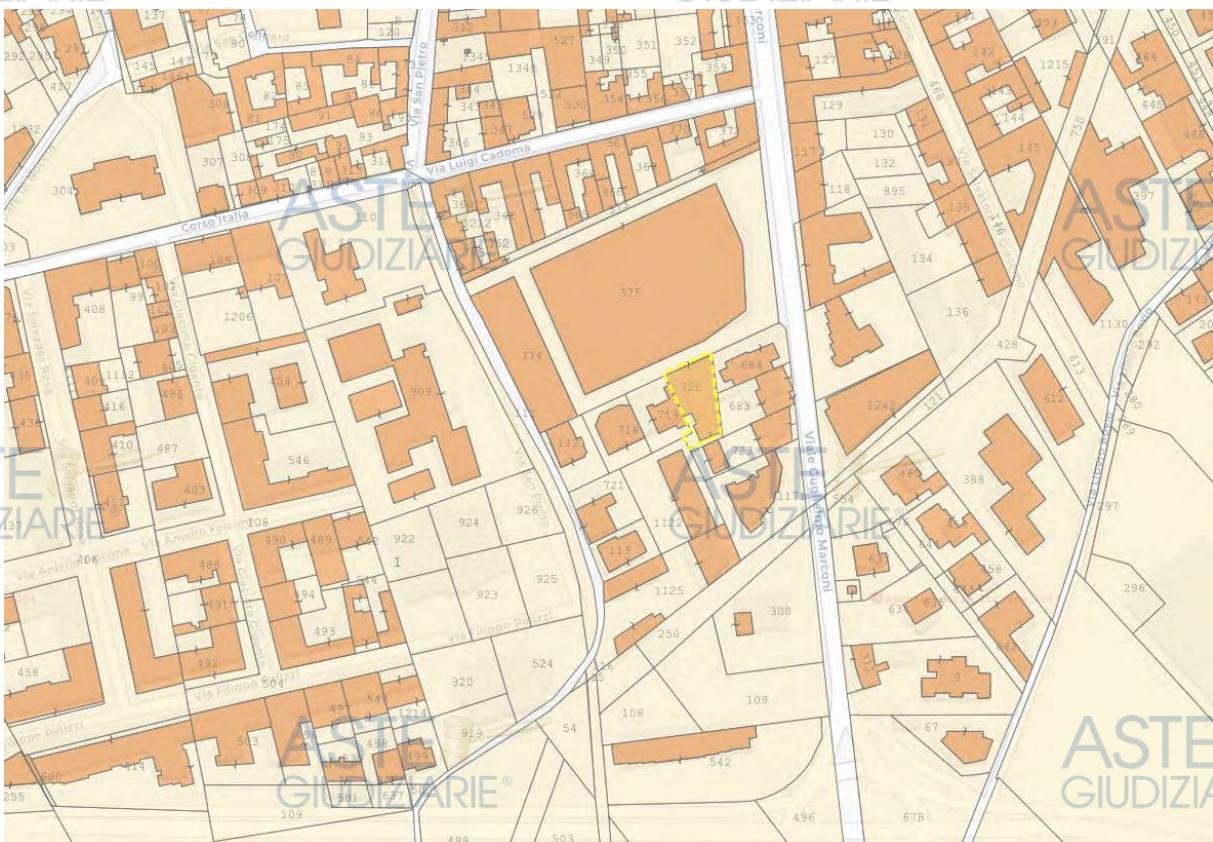
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento,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

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.

Il bene oggetto di pignoramento consiste nella piena e intera proprietà del seguente immobile:

- **Abitazione di tipo Civile ubicata in Casavatore (NA) alla via Antonio De Curtis n. 15 (già n. 9) – piano rialzato (piano terra) int. 2 - censita al N.C.E.U del Comune di Casavatore (NA) foglio 1 particella 720 sub. 2.**

Ai fini dell'esatta individuazione del fabbricato che contiene i cespiti oggetto di pignoramento, si riportano l'estratto di mappa catastale e l'immagine satellitare estrapolata da Google Maps.

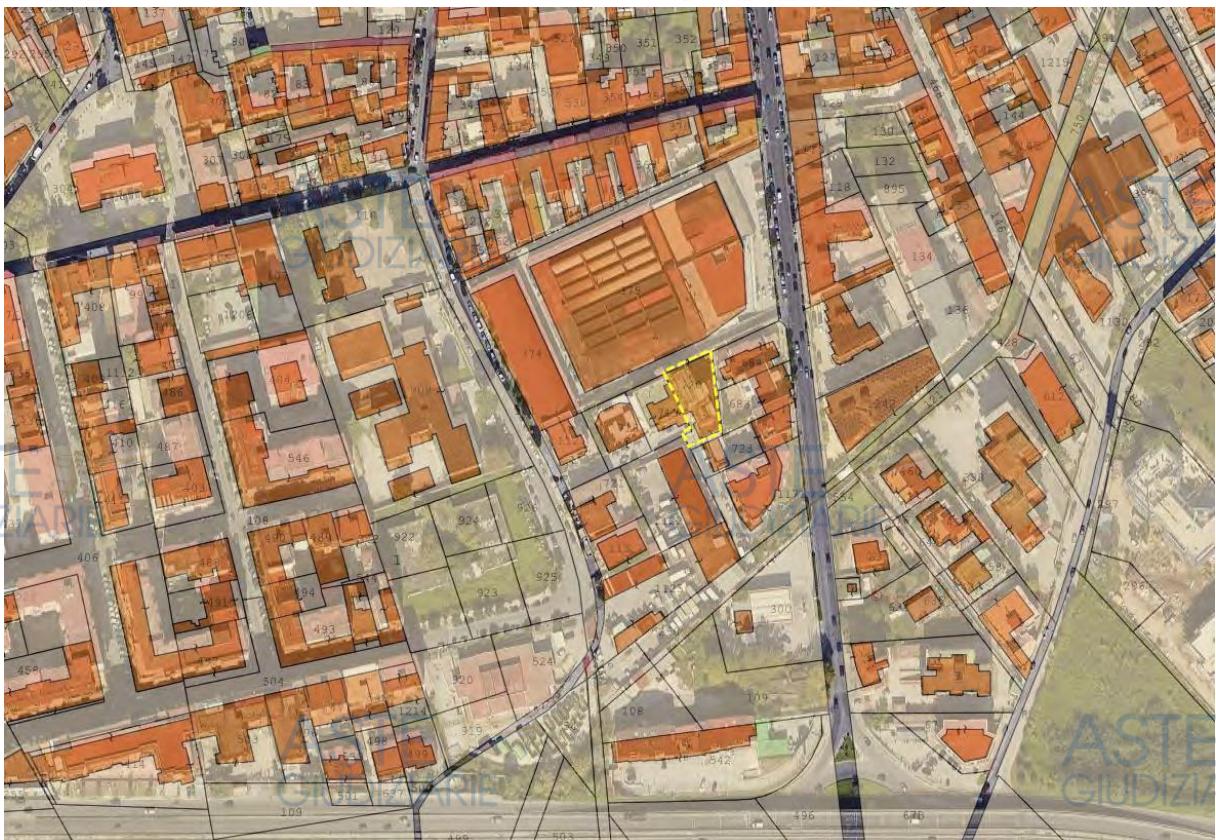


Estratto di mappa catastale Foglio 1, particella 720



Ortofoto Google Maps 2025

Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con l'immagine satellitare, si verifica la perfetta rispondenza dell'ubicazione del fabbricato che contiene i beni pignorati.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale (arancione) – Ortofoto Google Maps

L'atto esecutivo ha correttamente pignorato il bene di proprietà degli esecutati così come riportato nell'atto di proprietà del 03/08/2004.

**Ai fini della definizione dei lotti di vendita, si costituisce un unico lotto di vendita così definito:**

### LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'abitazione di tipo civile ubicata in Casavatore (NA) alla via Antonio De Curtis n. 15 – piano rialzato (piano terra) int. 2 - censita al N.C.E.U del Comune di Casavatore (NA) al Foglio 1 Particella 720 Sub. 3, categoria A/2, classe 6 consistenza vani 5.

(Quota di proprietà: 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]).

## 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 indicate 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

### • Cenni storici e caratteristiche dell'area di ubicazione

Casavatore è un comune italiano di circa 18000 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania.

Il Comune che si estende su una superficie di circa 1,60 Km<sup>2</sup>, confina per tre lati con la città di Napoli (di cui è quasi parte integrante) e per un lato con Casoria e con Arzano.

La città ha origini antichissime ed è, tra le Villae, Pagi, Vigi e Casali dei dintorni di Napoli, quelle tra le quali vi è una testimonianza storica che risale molto indietro nei secoli. Se infatti mancano fonti scritte certe per risalire alle origini più remote, l'archeologia ha dimostrato la presenza sul territorio di antiche popolazioni di contadini e soldati le cui tombe si fanno risalire ad un periodo storico che va dalla seconda metà del IV secolo al III secolo a.c.

Anche se il territorio era già noto in epoca romana, una stabilità del territorio si ebbe soltanto con la conquista del regno ad opera di Ruggero II il Normanno. È in questa fase storica che si sviluppò il villaggio di Casavatore, toponimo correlato con il nome del Santo Patrono San Giovanni Battista.

Mentre agli inizi della sua storia l'economia della città era di natura essenzialmente agricola e commerciale (settore delle carni), negli anni '60 Casavatore assunse una connotazione prevalentemente industriale e con Arzano e Casoria faceva parte del triangolo industriale a nord di Napoli.

Successivamente, a causa della crisi del settore industriale, l'economia del territorio ha assunto carattere soprattutto terziario, sviluppandosi prevalentemente nel settore del commercio delle carni, dei salumi e degli insaccati, riutilizzando, quindi, la sua antichissima tradizione nel settore.

Sul piano dei servizi e delle infrastrutture la cittadina non appare particolarmente fornita; sono presenti, tuttavia, gli ordinari uffici municipali e postali, le strutture fondamentali per la formazione scolastica e le strutture sanitarie dotate di un presidio ASL.

Il fabbricato che contiene il cespote oggetto di pignoramento è ubicato in zona semiperiferica del territorio Comunale.

Dal punto di vista costruttivo l'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e con solai gettati in opera e si sviluppa su 3 piani fuori terra.

Le condizioni di manutenzione complessivamente possono considerarsi mediocri.



Via Antonio De Curtis n. 15 – Casavatore (NA)

Prima di descrivere la consistenza del bene staggito, è opportuno specificare le seguenti definizioni:

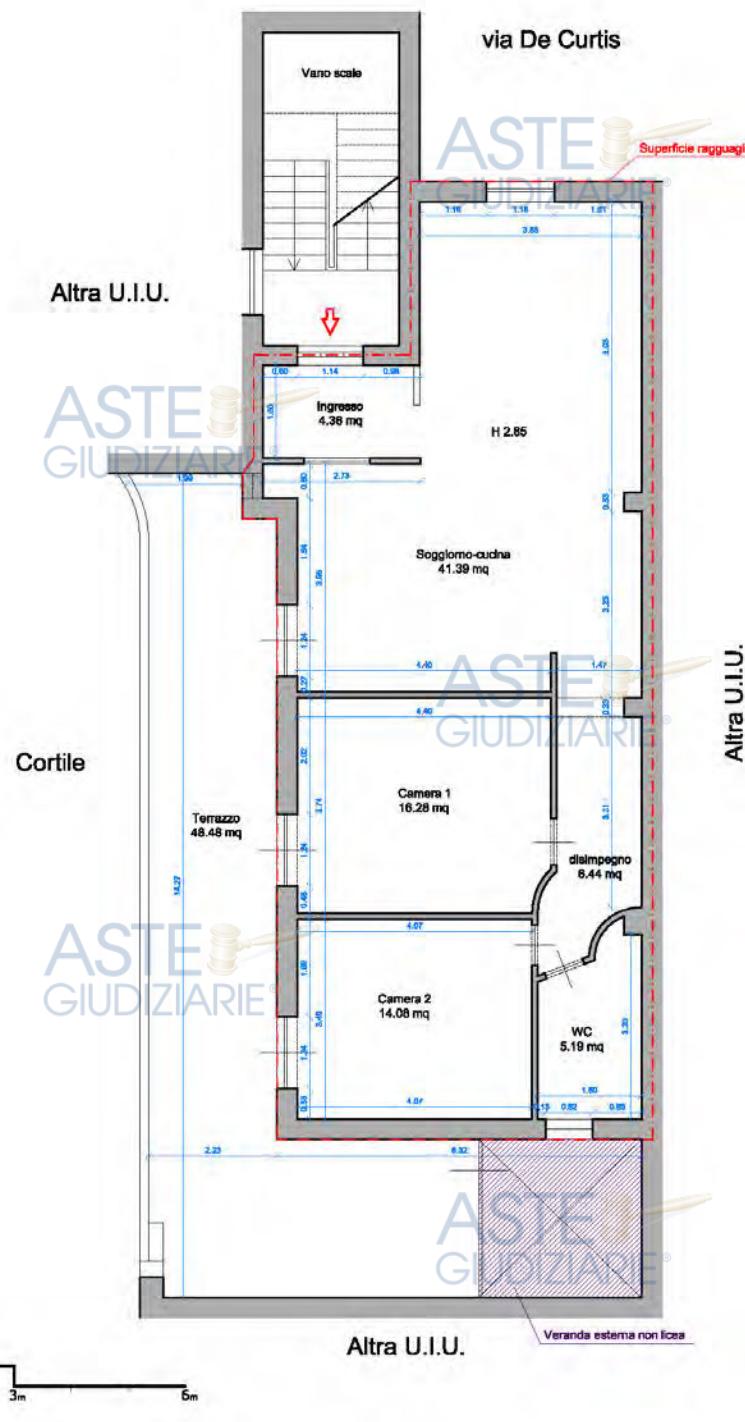
- **Superficie utile:** la superficie di pavimento degli alloggi è misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta e finestre, di eventuali scale interne, di logge o di balconi;
- **Superficie dei balconi:** la superficie dei balconi è quella misurata per l'effettivo sviluppo, al netto di muratura e pilastri;
- **Superficie catastale e/o commerciale:** essa è calcolata così come indicato nei criteri generali del DPR 138/1998 "Norme Tecniche per la determinazione delle superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In particolare, si è proceduto calcolando per intero la superficie circoscritta dai muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm muri di confine. Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle parti di superficie non residenziale, si è fatto riferimento all'allegato C del suddetto DPR.

GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R <i>Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A/1 - Abitazioni di tipo signorile</li> <li>▪ A/2 - Abitazioni di tipo civile</li> <li>▪ A/3 - Abitazioni di tipo economico</li> <li>▪ A/4 - Abitazioni di tipo popolare</li> <li>▪ A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare</li> <li>▪ A/6 - Abitazioni di tipo rurale</li> <li>▪ A/7 - Abitazioni in villini</li> <li>▪ A/8 - Abitazioni in ville</li> <li>▪ A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico</li> <li>▪ A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi</li> <li>▪ C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse</li> </ul>	<p><b>Somma della superficie dei:</b></p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);  b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;  c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);  d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;  e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>
P <i>Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofii, ospizi, caserme, conventi, seminari</li> <li>▪ B/2 - Case di cura e ospedali</li> <li>▪ B/3 - Prigioni e riformatori</li> <li>▪ B/4 - Uffici pubblici</li> <li>▪ B/5 - Scuole e laboratori scientifici</li> <li>▪ B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie</li> <li>▪ B/7 - Cappelle ed oratori</li> </ul>	<p><b>Somma della superficie dei:</b></p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);  b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;  c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%;  d) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>
T <i>Unità immobiliari a destinazione terziaria</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A/10 - Uffici e studi privati</li> <li>▪ B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate</li> <li>▪ C/1 - Negozi e botteghe</li> <li>▪ C/2 - Magazzini e locali di deposito</li> <li>▪ C/3 - Laboratori per arti e mestieri</li> <li>▪ C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi</li> <li>▪ C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative</li> <li>▪ C/7 - Tettoie chiuse o aperte</li> </ul>	<p><b>Somma della superficie dei:</b></p> <p>a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;  b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti;  c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%;  d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.</p>

**Descrizione del lotto unico:****• Dati reali**

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato in Casavatore (NA) alla via Antonio De Curtis n. 15 – piano rialzato (piano terra) int. 2.

Per una migliore descrizione della sua consistenza metrica attuale, si riporta la planimetria dello stato dei luoghi.

**Planimetria dello stato dei luoghi**

### • Descrizione tipologia e natura del bene, calcolo superfici

- L'appartamento censito al NCEU del Comune di Casavatore (NA) al Foglio 1 Particella 720 Sub. 2, ha una consistenza catastale di 5 vani;
- La categoria catastale attribuita è conforme all'attuale destinazione d'uso (civile abitazione);
- La superficie utile interna è di circa 87,74mq con un'altezza utile di circa 2,85m;

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>Superficie utile</b>	<b>Superficie non residenziale</b>
	[ m <sup>2</sup> ]	[ m <sup>2</sup> ]
Ingresso	4,36	
Soggiorno-cucina	41,39	
Disimpegno	6,44	
WC	5,19	
Camera 1	16,28	
Camera 2	14,08	
Terrazzo (compreso veranda)		48,48
<b>Totale [m<sup>2</sup>]</b>	<b>87,74</b>	<b>48,48</b>

- La superficie commerciale complessiva è stata determinata con l'ausilio dei criteri generali del DPR 138/1998 ed è pari a circa 112,26 mq;

**N.B.**

**Nel calcolo delle superfici il ripostiglio sul balcone-terrazzo essendo chiaramente un volume non liceo (cfr. quesito 6 - ampliamento non autorizzato) nel calcolo delle superfici è stato calcolato come area non residenziale in quanto è prevista la sua rimozione.**

### • Descrizione e caratteristiche del cespite

- L'appartamento è composto da ingresso, ampio vano soggiorno-cucina, disimpegno, wc, 2 camere da letto e terrazzo con veranda;
- I rapporti aero-illuminanti possono ritenersi nel complesso conformi alla normativa di riferimento anche se la parete ovest completamente cieca rende gli ambienti adiacenti un po' cupi;

- L'esposizione, si può considerare nel suo complesso sufficiente;
- Le finiture interne del cespote, complessivamente possono ritenersi di discreta fattura;
- La porta di ingresso è a doppia anta dotata di serratura di sicurezza;
- Gli infissi esterni sono in alluminio tipo R40 con vetro camera e oscuranti tipo napoletane sempre in alluminio;
- Gli infissi interni sono invece in legno tamburato;
- Le pavimentazioni e i rivestimenti dell'immobile sono in ceramica tipo gres porcellanato;
- Le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono ricoperte da piastrelle in ceramica tipo gres di colore chiaro;
- Le restanti pareti interne dell'appartamento sono tinteggiate con colori chiari.

#### • Impianti

- L'appartamento è dotato di impianto di ACS e impianto di riscaldamento alimentati da caldaia autonoma ubicata sul terrazzo;
- L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione, l'unica unità interna è collocata in corrispondenza della cucina.
- In sede di ispezione è stato possibile accettare il corretto funzionamento dell'impianto idrico;
- L'impianto elettrico è dotato di interruttore magnetotermico, anche se occorre verificare la conformità dello stesso alle attuali normative vigenti.

**L'immobile non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in complessivi € 300,00.**

#### • Stato di manutenzione

Anche se l'immobile si presenta complessivamente in discreto stato di manutenzione, in sede di ispezione è stata rilevata in corrispondenza dell'angolo Nord-Est del terrazzo una lesione sulla pavimentazione che si ritiene doveroso segnalare.

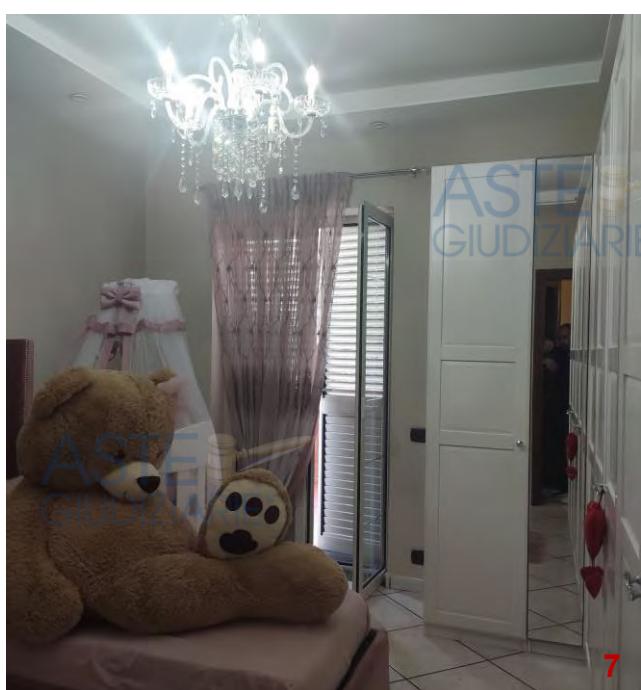
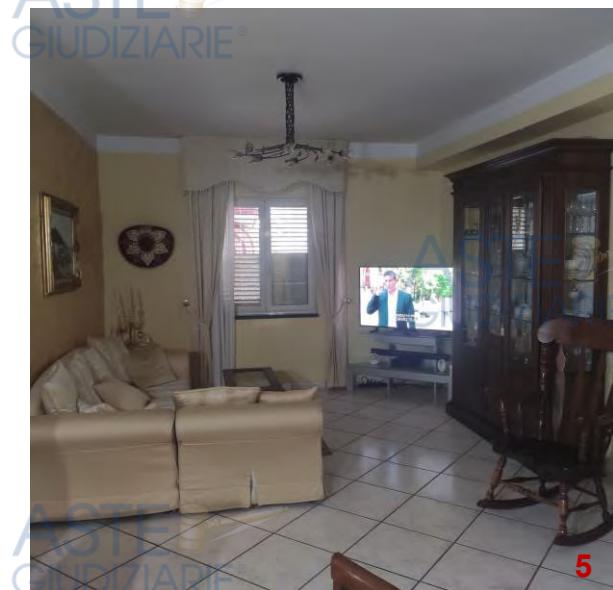
#### • Confini dell'immobile

Il cespote confina a Sud con pianerottolo del vano scale e via De Curtis, a Nord con altra unità immobiliare particella 375, ad Est con cortile interno e altra unità immobiliare (sub. 3) ed infine ad Ovest con altra unità immobiliare (proprietà [REDACTED] o successiva).

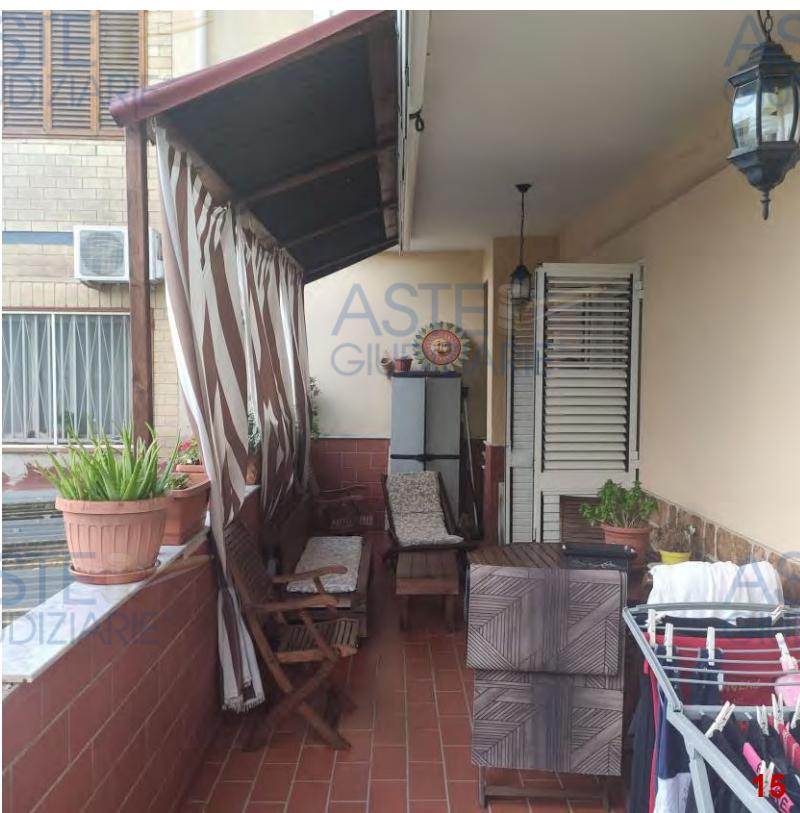
#### • Accessori e parti comuni

Sono accessori e parti comuni dell'immobile il suolo su cui sorge l'edificio, l'ossatura in cemento armato, i muri di tompagno tra i pilastri perimetrali, i muri di sostegno e maestri, la rete fognaria, le condutture idriche di alimentazione principale, le facciate esterne, tutti gli impianti ad uso e godimento comuni, le discese fecali fino al raccordo con altri rami o con il collettore principale e il cortile interno al piano terra.

• Documentazione fotografica dello stato dei luoghi



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 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.la 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.la del C.T. alla p.la attuale del C.F. (produciendo 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.la e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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 **sovraposizione 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.

#### • RIFERIMENTI CATASTALI

##### Ricostruzione della storia catastale dell'immobile:

Dati della richiesta	Comune di CASAVATORE (Codice: B946)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 1 Particella: 720 Sub.: 2

IN TESTATI			
1			(1) Proprietà 10 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprietà 12 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urtano	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micr.Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	1	720	2				A/2	6	5 vani		Euro 164.81	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 09/02/2011 Pratica n. 384816 in att. dal 11/12/2000 VARIAZIONE DEL COMUNE DA 2796 A 2797 (2011)
Indirizzo	VIA DE' CURTI A n. 9 Intero 2 Parte T											
Notifica	Partita											
Annotazioni	Si riporta la c.d. precedente per corrispondere alla variazione pratica 16486 che varia i trib. 1 - trib. 2 01396300											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B946 - Foglio 1 - Particella 720

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urtano	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micr.Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	1	720	2				A/2	6	5 vani		Euro 164.81	VARIAZIONE del 11/12/2000 Pratica n. 384816 in att. dal 11/12/2000 ERR. ADO PROT.B/1494/85/I/1396300 (n. 23761/2010)
Indirizzo	VIA D'ANTONIO DE' CURTI n. 9 Intero 2 Parte T											
Notifica	Partita											
Annotazioni	Si riporta la c.d. precedente per corrispondere alla variazione pratica 16486 che varia i trib. 1 - trib. 2 01396300											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urtano	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micr.Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	1	720	2				A/2	6	10,5 vani		L. 1890.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tributario
Indirizzo	VIA D'ANTONIO DE' CURTI n. 9 Intero 2 Parte T											
Notifica	Notifica incorsa con protocollo n. 91783 del 15/09/1995											

Situazione degli intestati relative ad atto del 27/02/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urtano	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micr.Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	1	720	2				A/2	6	10,5 vani		L. 4/10	AMPLIAMENTO SAI 2702/1986 in ett. dal 32/04/1999 CL3 P983 (n. B/1494/1/1986)
Indirizzo	VIA D'ANTONIO DE' CURTI n. 9 Intero 2 Parte T											
Notifica	Notifica incorsa con protocollo n. 91783 del 15/09/1995											

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

Situazione degli intestati dal 03/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE						DIRITTI E ONERI REALI	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
DATI DERIVANTI DA	(ATO 03/08/2004 Pubblico ufficiale REGINE FRANCESCO Sede TORRE ANNUNCIATA (NA) Repertorio n. 69% - COMPREVENTITA (Non presentata con Modello Unico n. 28261/CL3 P983 (n. B/1494/1/1986))											

Situazione degli intestati relative ad atto del 04/11/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE						DIRITTI E ONERI REALI	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
DATI DERIVANTI DA	(Atto 04/11/1986 Pubblico ufficiale RUECO Sede CALVANO (NA) Repertorio n. 107039 - CN - ISTANZA 01396300 Verifica n. 355812/2000 - Prezzo n. 234985) in att. dal 11/02/2003											

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE						DIRITTI E ONERI REALI	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico dal 13/02/1987											

**Ricostruzione della storia catastale dell'aria di sedime:**

Dati della richiesta	Comune di CASAVATORE (Codice: B940)
Cat. Catasto Terrini	Foglio: 1 Particella: 720

Area di enti urbani e promiscui dal 16/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Poss.	Qualità	Classe	Superficie (a*)	Codice	Indennità	Agente		
1	1	720			ENTE URBANO	96	10					
Notifica	Partita											
Annotazioni	di impegno GIOMETRIA DA VERIFICARE											

Mappali Fabbricati Compati  
Codice Comune B940 - Foglio 1 - Particella 720

Esperto Stimatore dott. arch. Angelo Chifari

Pag. 20 di 47

Area di enti urbani e promiscui dal 11/06/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	Domestico	Agrario	
1	1	720		-	ENTE URBANO	06 40					TIPO MAPPABLE del 11/06/1996 in atti dal 11/06/1996 TM 5521/95 (n. 13769 2/1996)
Notifica						Partita	1				
Annotazioni											

Area di enti urbani e promiscui dal 11/06/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	Domestico	Agrario	
1	1	720		-	ENTE URBANO	06 40					TIPO MAPPABLE del 11/06/1996 in atti dal 11/06/1996 TM 629/83 (n. 13769 2/1996)
Notifica						Partita	1				
Annotazioni											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	Domestico	Agrario	
1	1	720		-	SEMIN ARBOR	2	06 40		L. 25.600	L. 11.520	Impianto meccanografico del 31/12/1977
Notifica						Partita	1080				
Annotazioni											

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

Situazione degli intestati dal 13/04/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 11/06/1996

DATI DERIVANTI DA

atto del 13/04/1981 Pubblico ufficiale FUSCO E Sede CAIVANO (NA) Repertorio n. 94019 - UR Sede NAPOLI (NA) Registratore n. 4883 registrato in data 24/04/1981 - Volume n. 519081 in atti dal 1002/1986

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 13/04/1981

DATI DERIVANTI DA

impianto meccanografico del 31/12/1977

**A seguito delle verifiche effettuate dallo scrivente, si rileva l'esatta rispondenza formale dei dati indicati rispetto all'atto di pignoramento, alla nota di trascrizione e al negozio di acquisto.**

### **DIFFORMITÀ TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE ED IL RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI**

**N.B.**

**Lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso l'archivio catastale.**

Per regolarizzare l'anomalia riscontrata occorre predisporre DOCFA per nuova planimetria aggiornata ad opera di tecnico abilitato, previo ottenimento del titolo autorizzativo urbanistico-edilizio (perfezionamento della pratica di condono) descritto in risposta al quesito 6 e per eliminare l'ampliamento non autorizzato (veranda).

**Si stima che i costi necessari per la conformità catastale del cespite sono pari ad € 500,00.**

#### 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) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); **PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;**

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 ed intera proprietà dell'abitazione di tipo civile ubicata in Casavatore (NA) alla via Antonio De Curtis n. 15 – piano rialzato (piano terra) int. 2 - censita al N.C.E.U del Comune di Casavatore (NA) al Foglio 1 Particella 720 Sub. 3, categoria A/2, classe 6 consistenza vani 5. Il cespite confina a Sud con pianerottolo del vano scale e via De Curtis, a Nord con altra unità immobiliare particella 375, ad Est con cortile interno e altra unità immobiliare (sub. 3) ed infine ad Ovest con altra unità immobiliare (proprietà \_\_\_\_\_ o successiva).

La superficie utile interna è di circa 87,74mq e altezza utile di circa 2,85 m.

La superficie commerciale complessiva è stata determinata con l'ausilio dei criteri generali del DPR 138/1998 ed è pari a circa 112,26 mq.

Il fabbricato secondo la zonizzazione del PRG ricadeva in aree destinate agli Standards – Sottozona **Sa** Aree per l'istruzione (scuole materne e dell'obbligo).

**L'intero fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio.**

**Per l'immobile stagiato è stata presentata in data 30/04/1986 istranza di condono prot.**

**5151 ancora in corso di definizione (pratica n. 675).**

Il fabbricato risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità;

Non si riscontrano ulteriori documenti o atti autorizzativi;

Non risultano ordini di demolizione gravanti sul bene oggetto della presente procedura.

Non è conforme alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.

Non sono presenti né le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, né l'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005.

Il cespite attualmente risulta in possesso diretto dei debitori esecutati.

#### **PREZZO BASE**

**euro 118.000,00**

## 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 precedente.

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.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

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

### Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

#### **5) Situazioni di comproprietà.**

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

#### **6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

## **STORIA DEL DOMINIO**

Nel ventennio, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento figura in proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per atto di **compravendita** a rogito Notaio Fusco in data 04/11/1986, Repertorio n. 107089, trascritto il 18/11/1986 ai nn. 20834/26647.

Dalla sig.ra [REDACTED], l'immobile è pervenuto in proprietà di [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per 1/2 ciascuno della piena proprietà, in regime di

separazione dei beni, per **atto di compravendita** per Notaio Regine Francesco del 03/08/2004, rep. 6936/315, trascritto il 05/08/2004 ai numeri 28526 R.P. e 40630 R.G.

**Lo scrivente non ha riscontrato difformità tra la ricostruzione dei passaggi di proprietà riportata dalle visure storiche dell'immobile e la documentazione ipo-catastale dello stesso.**



## 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.

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 **sovraposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

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:
  - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - 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);
  - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

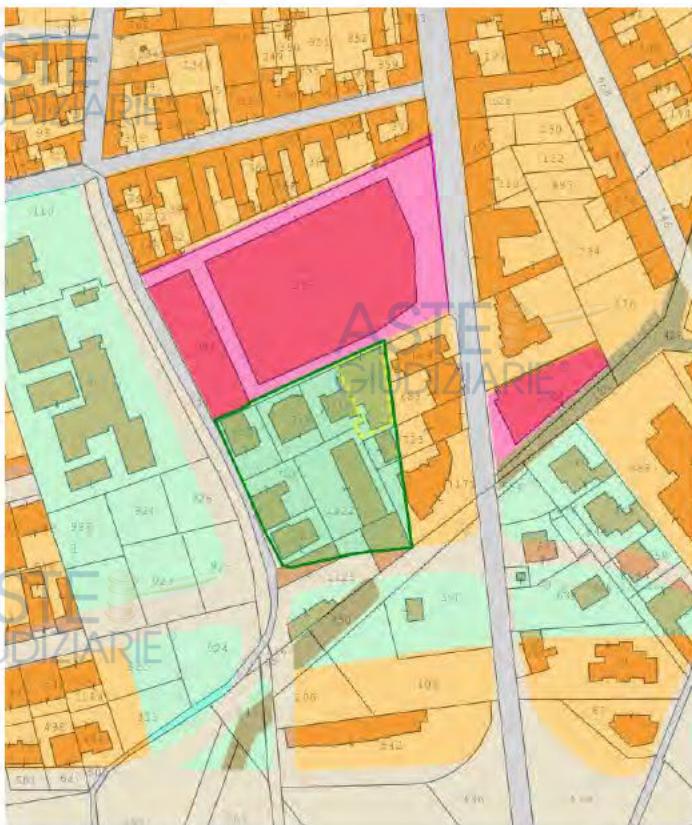
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

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

## Il fabbricato secondo la zonizzazione del PRG in vigore (approvato con DPGR n. 1097 del 25/01/1983) ricadeva in zona urbana Sa – Zona destinata ad attrezzature scolastiche.



ZONE "Sa- Sb- Sc"

**ART.12 ARÈE DESTINATE AGLI STANDARDS**

Le aree individuate per gli standards di cui l'art. 3 del D.M. 2/4/1968 sono vincolate alla realizzazione delle attrezzature cui si riferiscono, e precisamente , con riferimento alla tav. 10 del P.R.G.

**Sa :** aree per l'istruzione , scuole materne e dell'obbligo,

**Sb :** aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie,amministrative, per pubblici servizi ed altre, ivi compresi gli asili-nido,

**Sc :** aree per parcheggi ( in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n° 765).

**Sd :** aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e sport.

Il tipo di scuola o di attrezzatura, ove definito, è indicato con opportuna simbologia, nelle tav. del P.R.G.

Le aree già vincolate dal P.R.G. devono in ogni caso essere integrate, in sede di P.P.E. o di lottizzazione convenzionata, nella misura specificata delle tabelle del comparto, nonché per soddisfare quanto prescritto dall'art. 18 della legge n° 765 e dall'art. 5 del D.M. 2/4/1968.

Per tutte le aree già vincolate, anche se comprese nel perimetro dei compatti di cui al precedente art. 1, è consentito l'intervento diretto.

Sta in sede di intervento urbanistico preventivo che in quello edilizio diretto, l'edificazione nelle predette aree deve rispettare i seguenti limiti:

- Indice di fabbricabilità territoriale 2,5 mc/mq;

- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,0 mc/mq;

- Rapporto di copertura non superiore a 5/10;

- Altezza massima degli edifici mt. 14,50;

- Numero dei piani max 4 , ivi compreso il piano terra o piano rialzato;

- Distanza dai confini del lotto mt. 5,00, dagli altri fabbricati mt. 10,00.

Sono comunque fatte salve le possibilità di deroga previste dall'art. 16 del Regolamento Edilizio, nei casi e con le modalità dallo stesso articoli contemplati.

Ora, prima della utilizzazione dell'area destinata a standards, venisse redatto il P.P.E. o il piano di lottizzazione convenzionata dal comparto in cui trovasi l'area, questa, con il rispetto della superficie prevista, potrà essere diversamente ubicata nel comparto stesso.

Il vincolo di P.R.G. è però da ritenersi valido ad applico fino all'approvazione definitiva del P.P.E.

**Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casavatore (NA) è emerso quanto segue:**

- ❖ L'intero fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio;
- ❖ Per l'immobile staggito è stata presentata in data 30/04/1986 istanza di condono prot. 5151 ancora in corso di definizione (pratica n. 675);
- ❖ Il fabbricato risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità;
- ❖ Non si riscontrano ulteriori documenti o atti autorizzativi;
- ❖ Non risultano ordini di demolizione gravanti sul bene oggetto della presente procedura.

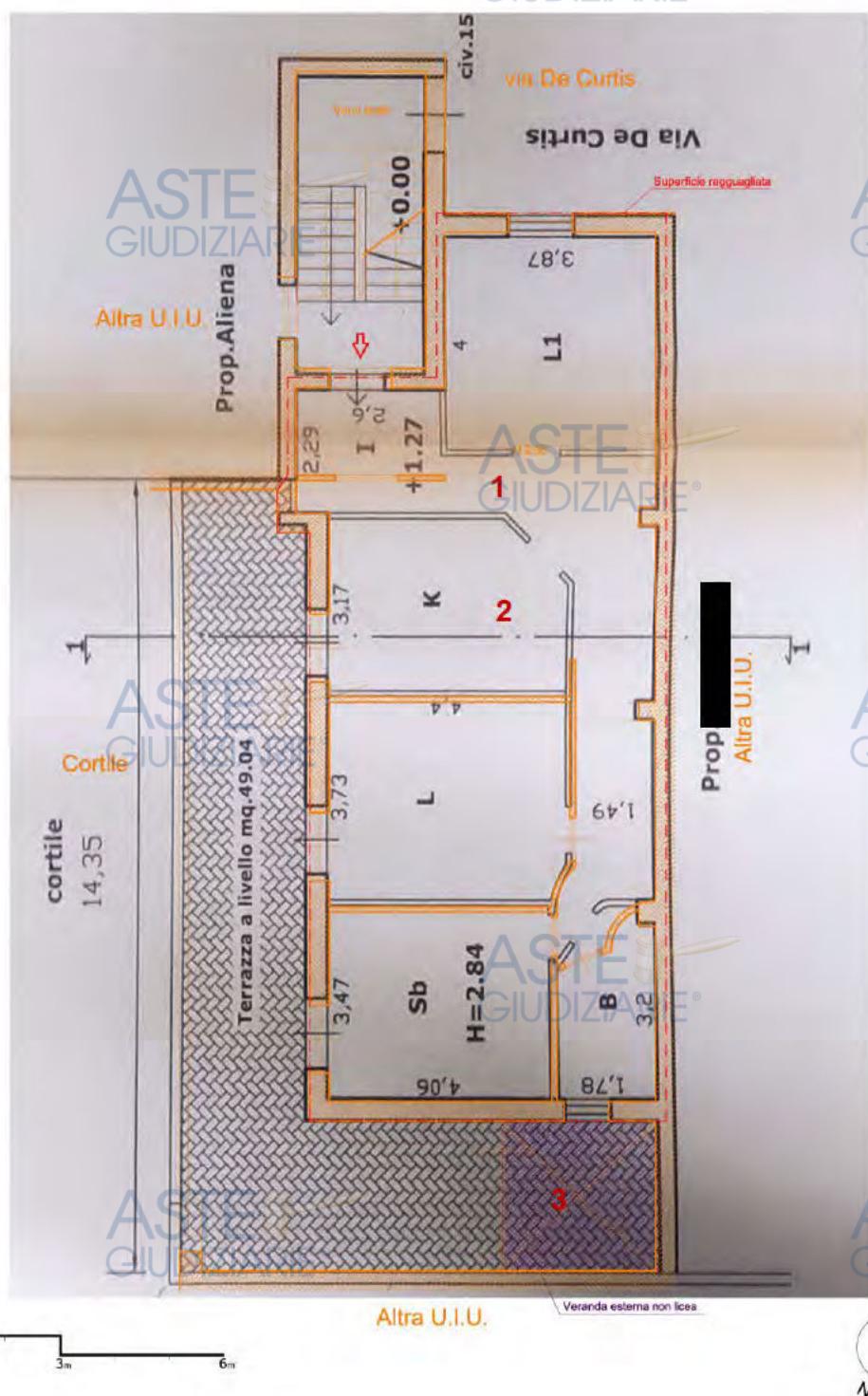
### DIFFORMITÀ TRA LA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ISTANZA DI CONDONO E IL RILIEVO STATO DEI LUOGHI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria dei grafici allegati all'istanza di condono prot. n. 5151 del 30/04/1986 (pratica n. 675).

Di seguito vengono evidenziate tali difformità attraverso la sovrapposizione dei grafici.

## Sovrapposizione

**grafico istanza di condono – rilievo dello stato dei luoghi (arancione)**



#### **Elenco difformità rilevate:**

1. Perfezionamento pratica di condono;
  2. Diversa distribuzione degli spazi interni;
  3. Veranda esterna (ampliamento di volume non autorizzato);

Le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (1) e (2) (definizione della Pratica di Condono e della diversa distribuzione degli spazi interni, sanzioni amministrative per mancata CILA, oneri per eventuali oblazioni da integrare e compenso spettante al Tecnico incaricato, etc) forfettariamente si stimano in complessivi euro 5.200,00.

Per quanto concerne invece l'ampliamento volumetrico relativo alla veranda (3) si ritiene che non sia suscettibile di sanatoria in quanto l'aumento di cubatura è in contrasto con le N.T.A. del P.R.G. vigente, non essendo disponibile volumetria residua rispetto all'indice di fabbricabilità. In questo caso, pertanto, occorre eliminare l'ampliamento abusivo.

I costi necessari per lo smontaggio della veranda e trasporto a discarica autorizzata si stimano in complessivi € 2.000,00.

Tali importi saranno detratti dal valore di stima.



## 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 soggetti terzi**.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Dalle indagini condotte è emerso che il cespite staggito risulta occupato dai debitori esecutati e dal loro nucleo familiare.**



## QUESITO n. 8: specificare i 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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introttivo 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.

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).

#### • Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Napoli non sono emersi:

- trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;
- domande giudiziali;
- provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- provvedimenti di sequestro penale;
- vincolo archeologico;
- vincoli di servitù;
- vicoli pertinenziali di destinazione.

#### • Formalità pregiudizievoli

Dalla documentazione dei registri immobiliari, riguardante l'immobile staggito, risultano indicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ISCRIZIONI:

- **IPOTECA VOLONTARIA N. 13679/2542 del 06/03/2008**, derivante da scrittura privata di mutuo con sottoscrizione autenticata dal Notaio Di Transo Giuseppe sede Napoli rep. nn. 120279/34941 del 28/02/2008 - Capitale di euro 124.000,00 - durata anni 27 anni - Ipoteca di euro 186.000,00 a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per 1/2 ciascuno della piena proprietà, in regime di separazione di beni, gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

#### TRASCRIZIONI:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILI N. 25323/19295 del 18/05/2023**, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Napoli Nord rep. 4318 del giorno 26/04/2023, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione di beni, gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

- **Diffidenza Urbanistico-Edilizie**

**Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme alla planimetria riportata nel grafico allegato all'istanza di condono.**

**Le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del cespite, sono pari a complessivi € 7.200,00.**

- **Diffidenza catastali**

**Lo stato dei luoghi non è coerente con la planimetria presente nella banca dati catastale.**

**Le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale del cespite sono pari a complessivi € 500,00.**

- **Certificazione energetica**

**Il cespite non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in € 300,00.**

**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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Celiole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**La particella su cui è stato edificato il fabbricato non ricade su suolo demaniale né vi è stato provvedimento di declassamento.**



## 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 sosponderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

**Dalle indagini condotte è emerso che sull'immobile staggito non gravano oneri da censo, livello o uso civico sia a favore di soggetto privato che pubblico.**



**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.

**È attivo presso il compendio immobiliare ove è ubicato l'immobile pignorato il Condominio via De Curtis n. 9 - 80020 Casavatore (NA)**

Dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore P.T. del Condominio, dott. Gianpaolo D'Andrea è emerso che:

- La quota mensile di gestione ordinaria relativa al cespite staggito è pari ad € 31,50 per un totale di € 378,00 annui;
- L'appartamento risulta in regola con i pagamenti di tutte le quote ordinarie alla data del 31/12/2024;
- Allo stato attuale non vi sono spese straordinarie approvate né cause civili in corso.

**Sulla scorta delle informazioni ricevute, pertanto, per il cespite staggito non sussistono debiti condominiali maturati.**

## 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 precise 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 cespote pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespote 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 **adeguaumenti e le correzioni della stima**.

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespote 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 possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Nella determinazione del valore di mercato del lotto di vendita, agli effetti dell'espropriazione forzata, così come recita l'art.568 c.p.c., si procede al calcolo della superficie commerciale, alla determinazione del valore a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione nonché i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo de quo.

Lo **standard** di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal **"Codice delle Valutazioni Immobiliari"** edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare **IVS (International Valuation Standards)** e **EVS (European Valuation Standards)**, oltre alle Linee guida pubblicate dall'**ABI** per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del **metodo di stima** è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il **metodo del confronto di mercato** è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il **Market Comparison Approach**;
- Il **metodo finanziario** si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è l'**Income Approach**;

– Il **metodo dei costi** (o **Cost Approach**) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

**LA STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI SARÀ CONDOTTA ATTRAVERSO IL METODO INCOME APPROACH.**

L'indagine di mercato è stata effettuata presso le seguenti agenzie immobiliari operanti nel territorio:

- **AMBROSINO SERVIZI IMMOBILIARI**

Via Antonio Meucci, 26/28 - 80020 Casavatore NA

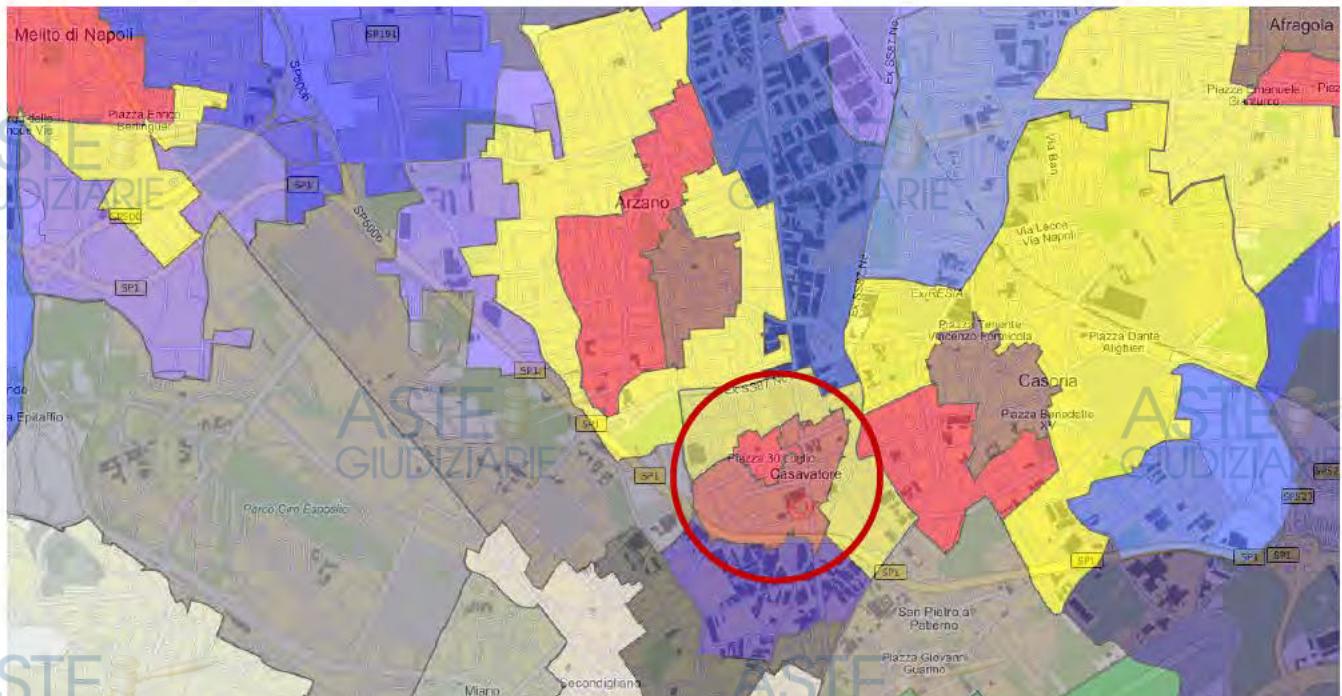
**Affiliato Tecnocasa Immobiliare Casavatore S.A.S.I.**

Via Enrico Fermi, 17/19 - 80020 Casavatore NA

**TECNOIMMOBILIARE di Enrico Di Mella**

Via Luigi Galvani, 23 - 80020 Casavatore NA

Inoltre, i valori ottenuti sono stati confrontati con quanto ricavabile dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**.



**GEOPOI – Osservatorio del Mercato Immobiliare**

I dati raccolti hanno permesso di sintetizzare i seguenti valori di zone omogenee (B2, B3) relativi al valore delle locazioni mensili per unità di superficie, rispetto al lotto da stimare.

ZONE OMOGENEE OMI B2-B3	VALORE		VALORE
	MIN	MAX	MEDIO
Casavatore (NA) - B2	4,00	6,00	5,00
Arzano (NA) - B3	3,30	5,00	4,15
Afragola (NA) - B2	4,30	6,70	5,50
Casoria (NA) - B2	4,70	7,20	5,95
Melito di Napoli (NA) - B2	3,30	5,20	4,25

Sulla scorta delle ricerche di mercato condotte si ricava la seguente:

**Capacità locativa dell'appartamento:**

**4,15 €/mq**

Determinata la capacità locativa del cespite, la determinazione del valore capitale sarà calcolata dalla nota espressione estimativa:

$$V_c = S_c \times R_n / r$$

dove:

- S<sub>c</sub>** rappresenta la superficie commerciale da stimare;
- R<sub>n</sub>** rappresenta il reddito di locazione annuo netto;
- r** rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Al reddito di locazione annuo lordo si sottraggono le spese per la manutenzione, per le assicurazioni, per i tributi, per l'eventuale sfitto ed inesigibilità, etc. a cui il proprietario dell'immobile è tenuto a sopportare, in media ammontanti a circa il 30% del reddito lordo della locazione.

La scelta del saggio di capitalizzazione è suffragata dalla letteratura di settore ricavabile dal manuale di estimo immobiliare di G. Turola, edito da "IL SOLE 24 ORE", nonché desunta dai seguenti operatori del settore: Nomisma, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, lo pone a suo fondamento per le proprie rilevazioni; SOLOAFFITTI.COM, leader nel settore del mercato locativo italiano; IMMOBILIARE.IT, portale leader in Italia degli annunci immobiliari online; Casa24, ilsole24ore.com, secondo i quali:

- i fondi agricoli hanno rendimenti compresi tra il 1,5% ed il 2,0%;
- i fabbricati hanno rendimenti compresi tra il 2,0% ed il 4,0%

– Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, hanno rendimenti compresi tra il 6,0% ed il 9,0%.

**Una volta individuato il range dei valori del saggio, che nel caso di fabbricati civili è variabile tra il 2,0% e il 4,0%, si è tenuto conto delle reali caratteristiche della zona, dell'immobile e del suo stato di manutenzione.**

Nel nostro caso il saggio di capitalizzazione è stato posto pari a 3,5%, ottenuto partendo dal valore medio ed applicando i coefficienti di incremento e/o decremento che intervengono sulla determinazione dello specifico saggio (Prof. L. Orefice).

## LOTTO UNICO

Sulla scorta di quanto indicato è possibile determinare per il cespite staggito i seguenti valori in libero mercato:

SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	112,26
REDDITO LORDO	€	5.590,55
REDDITO NETTO	€	4.751,97
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		3,4%
<b>VALORE CAPITALE</b>	€	<b>139.763,70</b>
<b>VALORE AL MQ</b>	€/mq	<b>1.245,00</b>

da cui si ricava:

**Il valore di mercato del LOTTO UNICO: 139.800,00 €**

Agli effetti dell'art. 568 c.p.c. al valore capitale determinato vanno detratti i seguenti adeguamenti:

<b>VALORE CAPITALE</b>	€	<b>139.800,00</b>
<b>RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-10% DEL VALORE CAPITALE)</b>	€ -	<b>13.980,00</b>
<b>ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI</b>	€ -	<b>8.000,00</b>
<b>STATO D'USO E MANUTENZIONE</b>	€	-
<b>STATO DI POSSESSO</b>	€	-
<b>VINCOLI ED ONERI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA</b>	€	-
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	€	-
<b>VALORE CAPITALE ADEGUATO</b>	€	<b>117.820,00</b>

che arrotondato stabilisce il

**VALORE DI VENDITA DEL LOTTO UNICO: 118.000,00 €**

**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 deve procedere alla valutazione della sola 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.

**Il pignoramento ha per oggetto la piena e intera proprietà del bene staggito e pertanto non risultano quote indivise.**



**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.

**Dalle risultanze dei certificati di residenza storici rilasciati dal Comune di Casavatore (NA) risulta che i debitori esecutati alla data della notifica del pignoramento erano residenti nel bene stagiato dove risultano tutt'ora residenti.**

**dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Casavatore (atto n. 42, parte II, serie A anno 2004 ufficio 1) risulta che il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED] hanno contratto matrimonio tra loro in regime di separazione dei beni.**

**I debitori esecutati sono persone fisiche.**



## Conclusioni



Nel riassumere i risultati a cui è giunto attraverso le schede riepilogative che seguono, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Napoli, lì 3 marzo 2025



L'ESPERTO STIMATORE



## SCHEDA DI RIEPILOGO

<b>LOTTO UNICO</b>	 
<b>Tipologia</b>	Abitazione di tipo civile.
<b>Ubicazione</b>	Via Antonio De Curtis n. 15 - Comune di Casavatore (NA) - piano rialzato (piano terra).
<b>Confini</b>	Il cespote confina a Sud con pianerottolo del vano scale e via De Curtis, a Nord con altra unità immobiliare particella 375, ad Est con cortile interno e altra unità immobiliare (sub. 3) ed infine ad Ovest con altra unità immobiliare (proprietà [REDACTED] o successiva).
<b>Stato di possesso</b>	Il cespote è in possesso diretto dei debitori esecutati.
<b>Regolarità urbanistica</b>	<p>Il fabbricato secondo la zonizzazione del PRG ricadeva in aree destinate agli Standards – Sottozona Sa Aree per l'istruzione (scuole materne e dell'obbligo).</p> <p><b>L'intero fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio.</b></p> <p>Per l'immobile staggito è stata presentata in data 30/04/1986 istanza di condono prot. 5151 ancora in corso di definizione (pratica n. 675).</p> <p>Il fabbricato non è dotato di Certificato di agibilità.  Non si riscontrano ulteriori documenti o atti autorizzativi;  Non risultano ordini di demolizione gravanti sul bene oggetto della presente procedura.  Non sono presenti né le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, né l'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005.</p>
<b>Dati Catastali</b>	NCEU del Comune di Casavatore (NA) al foglio 1, particella 720 sub 2.
<b>Regolarità catastale</b>	Non è conforme alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.
<b>Formalità pregiudizievoli</b>	<p><b>Iscrizioni:</b>  Ipoteca volontaria nn. 13679/2542 del 06/03/2008, derivante da scrittura privata di mutuo con sottoscrizione autenticata dal notaio Di Transo Giuseppe rep. nn. 120279/34941 del 28/02/2008 a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro i debitori esecutati.</p> <p><b>Trascrizioni:</b>  Pignoramento immobiliare nn. 25323/19295 del 18/05/2023, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Napoli Nord rep. 4318 del giorno 26/04/2023, a favore di [REDACTED], (C.F. [REDACTED]) e contro di debitori esecutati.</p>
<b>Titolo di proprietà</b>	<b>Atto di compravendita</b> per notaio Regine Francesco del 03/08/2004, rep. 6936/315, trascritto il 05/08/2004 ai nn. 28526/40630.
<b>Quota indivisa</b>	nessuna
<b>Superficie commerciale</b>	mq 112,26
<b>Valore a mq commerciale</b>	€ 1245,00
<b>Valore commerciale</b>	€ 139.800,00
<b>VALORE BASE D'ASTA</b>	<b>€ 118.000,00</b>

**Elenco allegati**



- 1. Titolo di proprietà**
- 2. Certificati di residenza storici**
- 3. Certificato di stato di famiglia**
- 4. Certificato di matrimonio**
- 5. Planimetria dello stato dei luoghi**
- 6. Documentazione catastale**
- 7. Documentazione urbanistica ed edilizia**
- 8. Documentazione ipotecaria**
- 9. Indagini di mercato**
- 10. Comunicazioni, istanze e richieste**

