

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
NORD
III SEZIONE CIVILE

G.E. Dott. Ssa Annamaria Buffardo

Proc. R.G.E. N° 293 / 2024

CTU: Ing. Antonio Chiariello

AVERSA 22/07/2025

Proc. RGE 293 / 2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

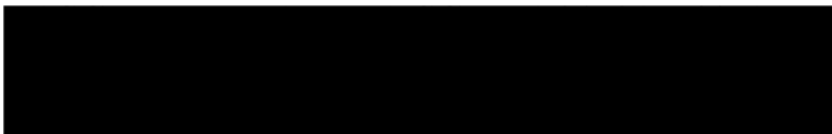
Ill. mo G. E. Dott.ssa Annamaria Buffardo

Proc. RGE 293 / 2024

ESPROPIAZIONE IMMOBILIARE

CREDITORE PROCEDENTE:

-
-
-



DEBITORI:

-
-
-



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Antonio Chiariello, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 4427, in data 26/03/2025 veniva nominata esperto stimatore nella causa in epigrafe dalla S.V.Ill.ma. (**ALL 1**) che lo incaricava di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare, di concerto con il custode giudiziario, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

Proc. RGE 293 / 2024

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

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

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

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" – NO ATTI AL G.E., nel caso di esito positivo del controllo;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" – SI ATTI AL G.E., nel caso di esito negativo del controllo;

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 sopraindicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la Proc. RGE 293 / 2024

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.).

Sempre in via preliminare, l’Esperto stimatore verificherà l’applicabilità o meno dell’art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020 e, in caso affermativo, relazionerà al G.E.

Al riguardo si evidenzia che il Tribunale ha più volte prestato adesione alla tesi per cui la disciplina in questione “*chiara nel limitare solo alle «società» che hanno realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata la necessità della previa formale comunicazione al Comune e all’Ente erogatore del finanziamento. I soggetti che possono assumere, infatti, l’iniziativa di far valere la nullità rilevabile d’ufficio sono identificati, oltre che nelle parti e negli organi «avvisati» (Comune ed Ente erogatore), nell’inquilino detentore, prenotatario o socio, vale a dire tutti soggetti inscindibilmente legati con la società che ha realizzato l’intervento edilizio. Del resto, ancora, il riferimento non è semplicemente alla società, bensì alla «società soggetta alla procedura esecutiva». Il dato testuale non sembra superabile diversamente. Peraltro, le stesse Sezioni Unite, come sopra evidenziato, hanno sottolineato che la soluzione adottata è conforme «ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l’acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato». Ebbene, la garanzia di non consentire operazioni speculative, da un lato, è data dalla stessa natura dell’espropriazione forzata e, dall’altro lato, temperata dalla necessità per l’aggiudicatario di procedere, comunque, alla rimozione del vincolo, qualora intenda rivendere l’immobile senza rispettarlo. Il legislatore ha evidentemente inteso limitare la «sanzione» della nullità alle sole procedure promosse nei confronti della società che ha beneficiato, anche solo in parte, del finanziamento pubblico, tenuta, in ragione della convenzione stipulata, a rispettare la finalità sociale dell’intervento edilizio. Rispetto ad essa è comprensibile il particolare regime di nullità per l’ipotesi di mancato rispetto dell’onere di avvisare gli enti interessati, meno rispetto a soggetti (eventuali esecutati) successivi acquirenti degli immobili, rispetto ai quali le ragioni creditorie possono essere le più diverse, non più legate ai finanziamenti iniziali, ottenuti al fine di edificare in edilizia agevolata o convenzionata”;*

QUESITI

- ❖ **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**
- ❖ **QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**
- ❖ **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**
- ❖ **QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

- ❖ **QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**
- ❖ **QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**
- ❖ **QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**
- ❖ **QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**
- ❖ **QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**
- ❖ **QUESITO n.10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**
- ❖ **QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.**
- ❖ **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**
- ❖ **QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**
- ❖ **QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

OPERAZIONI PERITALI

L'esperto, in accordo con il custode giudiziario Dott. Francesco Corbello, fissava l'accesso sui luoghi di causa per il giorno 15.04.25 ore 10.00, dandone comunicazione agli esecutati tramite raccomandata A/R del 03/04/2025 (ALL. 2). Data l'impossibilità ad effettuare il sopralluogo nella data indicata, comunicata dall'Avv. [REDACTED], si riprogrammava il sopralluogo per il giorno 22/04/2025 alle ore 10:00

In tale data il sottoscritto insieme al Custode Giudiziario Dott. Francesco Corbello si recava presso gli immobili oggetto del provvedimento siti in Casoria (NA) alla via Pietro Ferrara n°1 per dare inizio alle operazioni peritali (ALL. 3); ad attenderlo incontrava il sig. [REDACTED], insieme alla madre [REDACTED] ed al fratello [REDACTED] (questi ultimi due occupavano gli immobili oggetto del provvedimento). Era inoltre presente l'Avv. [REDACTED] legale del sig. [REDACTED]

I presenti si rendevano disponibili affinché l'esperto effettuasse il rilievo metrico e fotografico.

Data la complessità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali si rendeva necessario un secondo accesso che veniva concordato per il 28/04/2025 alle ore 10:00

Il primo accesso si chiudeva alle ore 12:00

Durante il secondo accesso del 28/04/2025 (ALL.4) erano presenti il sig. [REDACTED]. Il sig. [REDACTED] dichiarava di risiedere presso gli immobili oggetto del provvedimento sebbene risultasse cancellato dall'anagrafe del comune di Casoria.

Il secondo accesso si chiudeva alle ore 13:00.

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto ai rilevamenti grafici, il sottoscritto ritiene di poter riferire in maniera esauriente, in ordine ai quesiti postigli in mandato, con la presente relazione di perizia così suddivisa:

- 1) PREMESSA
- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) CONTROLLO PRELIMINARE
- 4) RISPOSTE AL MANDATO

Proc. RGE 293 / 2024

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare, di concerto con il custode giudiziario, la completezza della documentazione di cui all' art. 567c.p.c.

L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale. Altresì precisa che per gli immobili pignorati siti in Casoria (NA) alla Via Pietro Ferrara n°1, che constano di:

- Piena proprietà dell'immobile sito in Casoria (NA) alla via Pietro Ferrara n°1, identificato al N.C.E.U. al Foglio 2, p.lla 1668 sub 3,
- Piena proprietà dell'immobile sito in Casoria (NA) alla via Pietro Ferrara n°1, identificato al N.C.E.U. al Foglio 2, p.lla 1668 sub 2;
- Piena proprietà dell'immobile sito in Casoria (NA) alla via Pietro Ferrara n°1, identificato al N.C.E.U. al Foglio 2, p.lla 1668 sub 7;
- Piena proprietà dell'immobile sito in Casoria (NA) alla via Pietro Ferrara n°1, identificato al N.C.T. al Foglio 2, p.lla 1695;

i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile; **non ha depositato l'estratto catastale storico** (relativo ai passaggi del bene da possessore ad un altro, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento); l'esperto ha provveduto a reperirlo (**ALL 5**).

Il creditore procedente **non** ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. L'esperto ha provveduto a reperirlo (**ALL 16**).

Dalla documentazione prodotta l'esperto dichiara che è fatto salvo il principio della continuità delle trascrizioni.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I beni oggetto del corrente pignoramento, in quota pro-capite di $\frac{1}{2}$ agli esecutati

sono:

1. Appartamento sito in Casoria (NA) alla via Pietro Ferrara n°1, disposto su due livelli, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casoria al Foglio 2, particella n. 1668, sub. 3, categoria A/2, classe 6, vani 9, rendita € 766,94, confinante in senso orario con il sub 2 ed il sub 7 su due lati;
2. Locale al piano S1, sito nel Comune di Casoria alla via Pietro Ferrara n°1, della superficie catastale di mq. 58, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Casoria al Foglio 2, particella n. 1668, sub. 2, categoria C/6, classe 4, rendita € 155,76, confinante in senso orario per due lati con la corte distinta al sub 6 e per i restanti due lati con il livello interrato del sub 3;
3. Area urbana della superficie catastale di mq. 387, piano T, sita nel Comune di Casoria alla via Pietro Ferrara n°1, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Casoria al foglio 2, particella n. 1668, sub. 7, confinante in senso orario con la corte distinta al sub 6, con la proprietà aliena (p.lla 1696), con la p.lla 1695 e con la pubblica strada via Principe di Piemonte;
4. Terreno sito in Casoria (NA) alla via Pietro Ferrara n°1, contiguo alla corte individuata col subalterno 7 e costituente pertinenza dell'appartamento identificato col subalterno 3, della superficie complessiva di circa 557 metri quadrati, riportato nel N.C.T. del Comune di Casoria al Foglio 2, particella 1695, seminativo arboreo, classe 1, are 0.57, reddito dominicale euro 13,38, reddito agrario euro 5,61, confinante in senso orario con via Pietro Ferrara, via Principe di Piemonte, sub 7 e proprietà aliena p.lla 1696.

Nell'atto di pignoramento **vengono** indicati i confini.

Il diritto reale sulla quota di proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati.

In sede di accesso l'esperto ha riscontrato difformità formali e sostanziali tra i dati catastali e lo stato dei luoghi. In particolare, presenza di opere abusive e diversa distribuzione degli spazi interni interessavano i beni censiti al foglio 2, p.lla 1668, sub 2,3,7. Si rimandano i dettagli al Quesito 3.

Proc. RGE 293 / 2024

I beni in parola non sono interessati da procedure di esproprio per pubblica utilità.

Gli immobili oggetto del provvedimento presentano **accesso unico** dalla Via Pietro Ferrara n°1 tramite una rampa carrabile che attraversa la particella 1695. In ragione di ciò si ritiene opportuno far corrispondere l'intero compendio pignorato ad un unico lotto di vendita

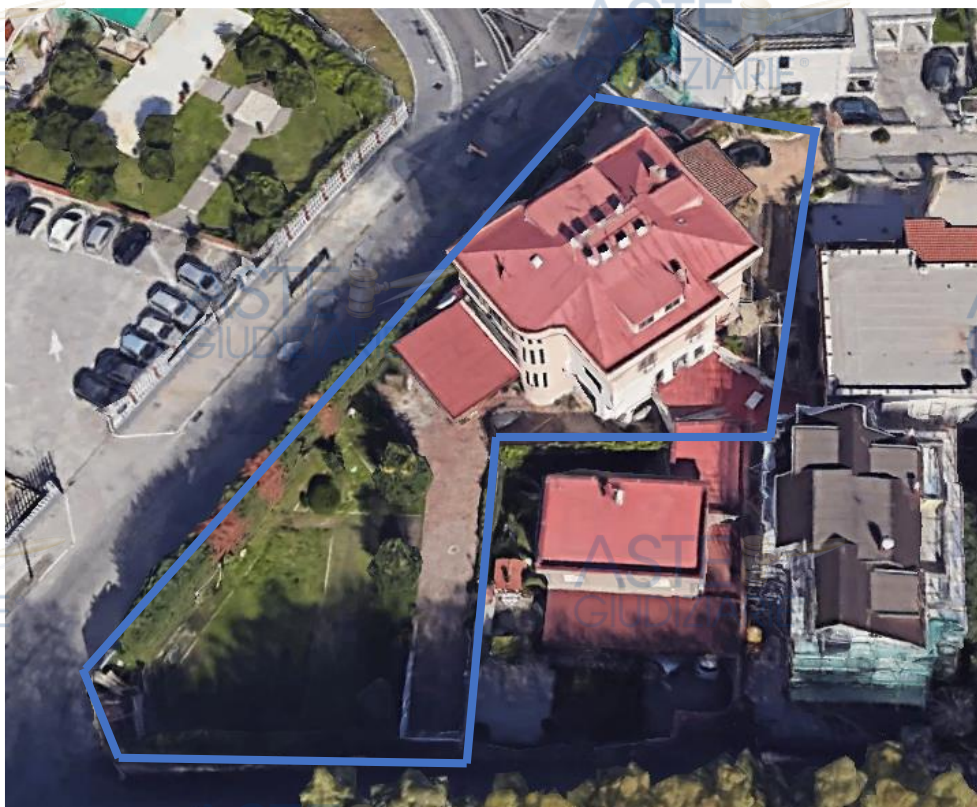


QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare di cui alla presente relazione, facenti parte di un LOTTO UNICO sono:

1. Appartamento sito in Casoria (NA) alla via Pietro Ferrara n°1, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casoria al Foglio 2, particella n. 1668, sub. 3;
2. Locale garage posto al piano S1, sito nel Comune di Casoria alla via Pietro Ferrara n°1, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casoria al Foglio 2, particella n. 1668, sub. 2;
3. Area urbana sita nel Comune di Casoria alla via Pietro Ferrara n°1, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Casoria al foglio 2, particella n. 1668, sub. 7;
4. Terreno agricolo sito in Casoria (NA) alla via Pietro Ferrara n°1 costituente pertinenza dell'appartamento identificato col subalterno 3, riportato nel N.C.T. del Comune di Casoria al Foglio 2, particella 1695.





Via Pietro Ferrara è una stradina che si trova nella zona periferica ad ovest della città di Casoria e che si immette nella più rinomata via Principe di Piemonte che contorna parte del confine ad ovest della città.





L'appartamento ed il locale garage identificati rispettivamente ai sub 3 e 2 fanno parte di un più ampio edificio composto da tre livelli fuori terra. L'edificio presenta una struttura in c. a. con solai in latero-cemento e con prospetti intonacati ed attintati. Gli immobili oggetto della presente relazione hanno accesso esclusivo dalla via Pietro Ferrara attraverso una rampa carrabile facente parte della p.lla di terreno 1695.

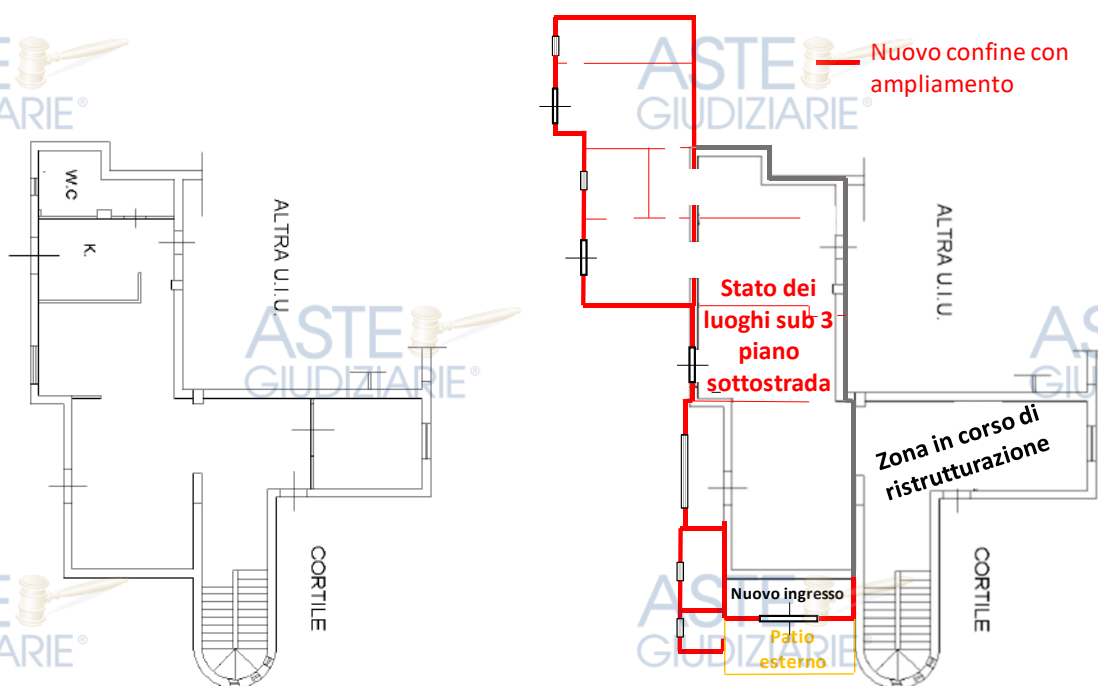


- L'unità immobiliare oggetto di consulenza risulta essere un appartamento destinato a civile abitazione disposto su due livelli uniti mediante scala interna identificato catastalmente al NCEU al Foglio 2, p.lla 1668, sub. 3. Allo stato dei luoghi i due livelli risultano separati. Al piano inferiore, la zona ad ovest dell'appartamento che antecede il sub 3 è in corso di ristrutturazione, separata dalla restante parte dell'appartamento risultando non abitabile. Sempre al piano inferiore, nella zona al confine ovest dell'appartamento, risulta praticato un ampliamento di volumetria in assenza di titolo autorizzativo. Dal confronto con le planimetrie catastali si evince infatti che a partire da una nuova zona di

ingresso, è stato realizzato un pergolato in legno lamellare che contornò tutto il confine ovest dell'appartamento con affaccio sulla via Principe di Piemonte. La zona al confine ovest dell'appartamento è stata poi chiusa con pareti in muratura ed inglobata nella volumetria dell'appartamento. La parte di patio a copertura del nuovo ingresso è stata lasciata invece aperta. Si è inoltre ricavato uno spazio tecnico esterno all'appartamento adiacente alla zona di ingresso. Le immagini che seguono hanno lo scopo di chiarire graficamente quanto affermato:

PLANIMETRIA CATASTALE

STATO DEI LUOGHI





L'accesso all'appartamento al livello sotto strada avviene da un ampio ingresso tramite porta vetrata che conduce ad una zona giorno in cui è presente un ampio soggiorno-living con una cucina aperta ed un bagno. Attraversando una porta che separa i due ambienti, si accede quindi alla zona notte che da un ampio corridoio conduce alle due camere da letto entrambe con balcone di uscita sullo spazio esterno e dotate di bagno di servizio.

Le pareti divisorie interne sono costituite da tramezzature in blocchetti intonacati ed attintati; I soffitti sono anch'essi intonacati ed attintati. Alcune zone del living così come la cucina e tutta la zona notte presentano controsoffitti in cartongesso. La pavimentazione nella zona giorno è in doghe di parquet ad eccezione del bagno in cui è presente un pavimento in gres con rivestimento a mezza altezza; nella zona notte è invece presente un pavimento in gres a listelli effetto legno. In entrambi i bagni della zona notte è presente un rivestimento a mezza altezza. In tutti i bagni gli apparecchi igienico-sanitari monoforo sono in vetro-china, le rubinetterie monocomando sono cromate, il tutto di uso corrente. L'impianto elettrico è sottotraccia di tipo civile abitazione, con prese ed interruttori ad incasso di uso corrente, comandate da quadretto elettrico. L'appartamento risulta dotato di impianto citofonico, telefonico e di riscaldamento.

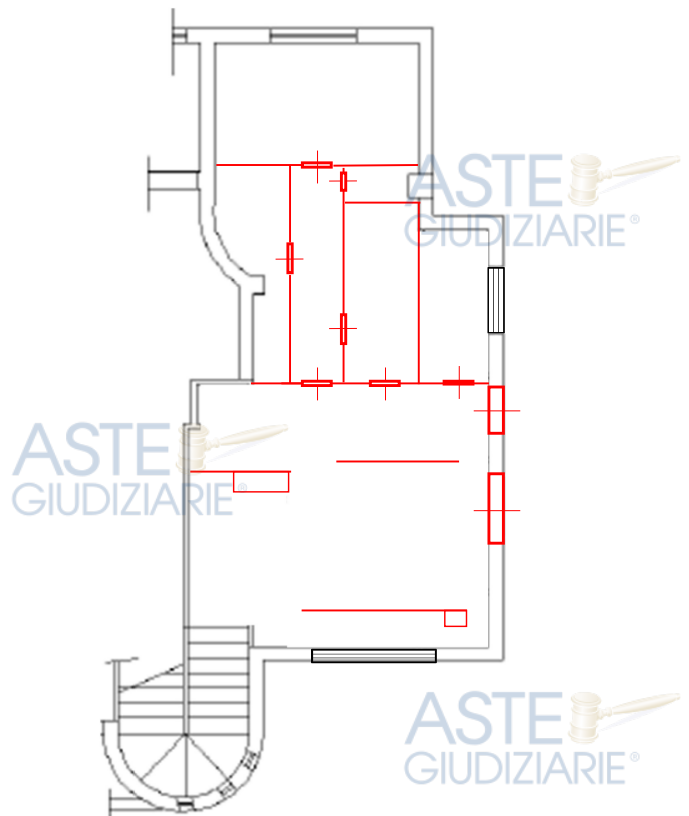
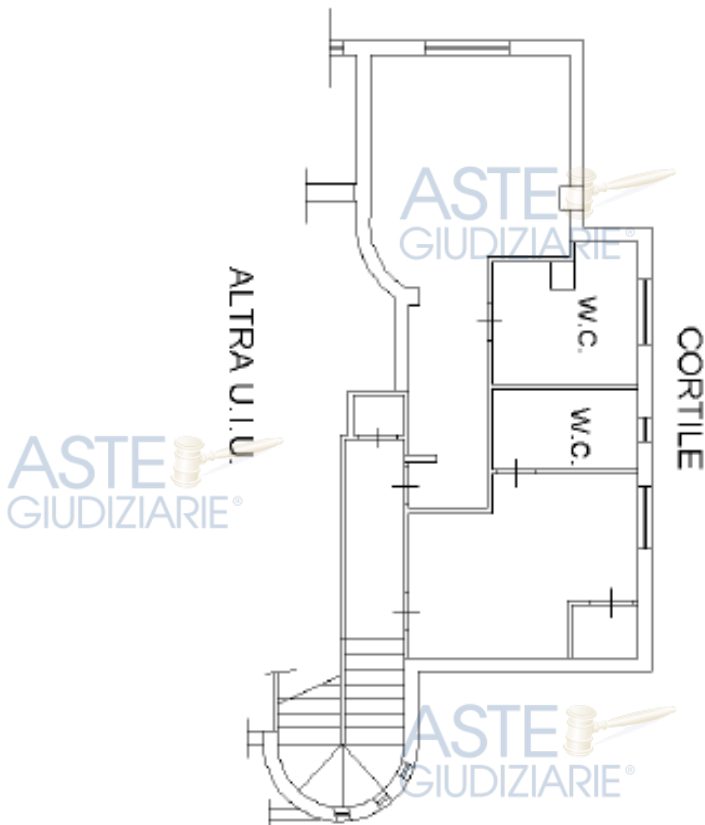
Le porte interne sono in legno verniciato mentre quelle esterne sono in alluminio.

La porzione di appartamento al piano sotto-strada presenta un buono stato di conservazione in tutta la zona a giorno. Nella zona notte invece, ed in particolare nella parte al confine ovest dove è stato realizzato l'ampliamento volumetrico abusivo, sono evidenti le crepe ai muri e l'ammaloramento delle pareti di confine con macchie di umidità visibili in diversi punti. Nella stessa zona sono evidenti le macchie di umidità da infiltrazioni nel controsoffitto che indicano la presenza di perdite d'acqua dovute ad una cattiva impermeabilizzazione del tetto in legno. La porzione di appartamento al piano superiore risulta in corso di ristrutturazione. È priva di pavimentazione, porte e finestre e le pareti sono in buona parte prive di intonaco. La stessa risulta quindi non abitabile. La stessa scala conduce al piano superiore risulta priva di rivestimento. L'ingresso dell'appartamento al piano superiore introduce in una sorta di zona living delimitata da due porzioni di tramezzatura. Da questo ambiente si accede, attraverso due aperture, ad un terrazzo. Detto terrazzo in realtà è il tetto di un'opera abusiva riscontrata al piano seminterrato e che occupa parte della corte (sub 7). Dopo questa zona di ingresso è presente un corridoio che attraversa un bagno cieco e due piccole stanze (di cui una con finestra) terminando, nel confine opposto all'ingresso in una camera da letto con finestra. Anche per il piano superiore dell'appartamento la planimetria catastale è difforme allo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni pur conservando la specifica volumetria catastale. Si segnala che delle tre finestre sul confine est dell'appartamento, due sono diventate balconi di accesso al terrazzo. Infine, sulla parete di confine sud dell'appartamento, è stata ricavata una finestra di affaccio sulla corte esterna.

Alcune delle pareti divisorie interne sono costituite da blocchi di calcestruzzo cellulare (siporex) mentre altre sono in cartongesso. Ai soffitti è presente la struttura portante per il fissaggio dei pannelli in cartongesso da cui si intravedono i canali per l'impianto di condizionamento.

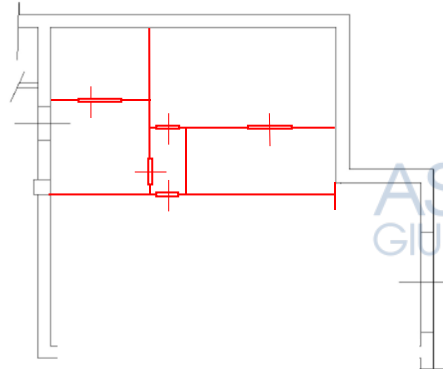
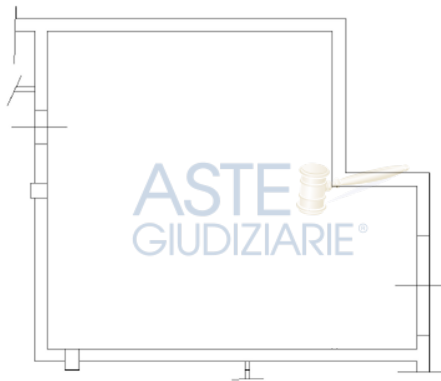
L'impianto elettrico è sottotraccia di tipo civile abitazione, con prese ed interruttori ad incasso comandate da quadretto elettrico. Il locale bagno si presenta ultimato per quanto attiene all'impianto idraulico.

La superficie commerciale è di circa 77,00 mq.



- L'unità immobiliare identificata catastalmente al NCEU al Foglio 2, p.lla 1668, sub. 3 è un locale garage posto al piano seminterrato della superficie catastale di 58,00 mq. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. In sede di accesso si è infatti potuto verificare che era in corso una ristrutturazione per destinarlo a civile abitazione in assenza di titolo autorizzativo (catastalmente il locale è identificato con categoria C/6: autorimessa). Il locale presenta accesso dall'area scoperta cortilizia pertinenziale (sub 7). All'ingresso è presente una zona open space che occupa circa la metà del locale. Nell'altra metà sono state realizzate due stanze con relativi bagni di servizio dei quali solo in uno erano presenti gli impianti idraulici e di scarico dell'acqua. La superficie commerciale complessiva risulta essere circa 62 mq.

Il locale risulta sprovvisto di pavimentazione. L'impianto elettrico del tipo sottotraccia in corso di posa in opera. Le pareti in cartongesso prive di intonaco. Al soffitto erano installati i montanti per il fissaggio della pannellatura in cartongesso dai quali si intravedeva la realizzazione di un impianto di condizionamento centralizzato. Infine, non risultava presente il muro al confine sud di divisione con la porzione di appartamento al piano inferiore.



- L'area urbana identificata catastalmente al NCEU al Foglio 2, p.lla 1668, sub. 7 della superficie catastale di 387 mq è un'area scoperta in parte pavimentata ed in parte a verde di pertinenza all'appartamento ed al locale garage identificati rispettivamente ai sub 3 e 2.

In sede di accesso si è potuto constatare che parte di quest'area è stata occupata da un'opera realizzata in assenza di titolo autorizzativo.

In adiacenza al locale garage è stata infatti edificata una sorta di dependance che consta di un unico ambiente con un bagno. A pochi metri dall'ingresso sono presenti tubi di alimentazione elettrica e di carico e scarico dell'acqua da destinarsi eventualmente ad una cucina con penisola. La pavimentazione è composta da lastre in gres quadrate ed al soffitto è presente una controsoffittatura in cartongesso. Il tetto di questa struttura viene adibito a terrazzo dalla porzione di appartamento posto al piano superiore. La cattiva impermeabilizzazione del soffitto ha generato delle infiltrazioni che hanno causato dei danni visibili sui pannelli di controsoffittatura oltre a delle macchie di umidità. Gli stessi danni sono riscontrabili su parte delle pareti. L'impianto elettrico è sottotraccia di tipo civile abitazione, con prese ed interruttori ad incasso, comandate da quadretto elettrico. La porta di ingresso è del tipo blindato semplice mentre l'unica finestra è in alluminio bianco con tapparella avvolgibile in plastica dal lato esterno.

- Il terreno riportato nel N.C.T. del Comune di Casoria al Foglio 2, particella 1695, costituisce pertinenza dell'appartamento identificato col subalterno 3. Allo stato si presenta in parte pavimentato (circa il 20% della metratura totale) ed in parte a giardino. La parte pavimentata consente l'accesso esclusivo agli immobili oggetto della presente relazione attraverso una rampa carrabile dalla via Pietro Ferrara. La restante parte del terreno è adibita a giardino con la presenza di

diverse piante ornamentali. La superficie totale della particella di terreno è di circa 557 mq.

Si procede quindi alla definizione della **superficie commerciale** dell'appartamento. A tale scopo il locale garage, insieme alla corte esterna ed al terreno verranno considerati come pertinenze dell'appartamento.

Porzione appartamento livello sottostrada		Porzione appartamento livello superiore	
H media interna (m)	2.70	H media interna (m)	2.70
Sup. resid. Netta (m ²)	130	Sup. resid. Netta (m ²)	77

Superficie com. locale garage (m ²)	62
Superficie cortile esterno (m ²)	387
Superficie terreno di pertinenza (m ²)	557

Sup. commerciale complessiva: determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del “Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” e D.P.R. 138 del 1998 allegato C: La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)

Sup. commerciale complessiva appartamento =
(Sup. resid. x coeff. ragguaglio) + (Sup. garage x coeff. ragguaglio) + (Sup. cortile x coeff. ragguaglio) + (Sup. terreno x coeff. ragguaglio) =

$$(207 \text{ m}^2 \times 1) + (62,00 \text{ m}^2 \times 0,5) + (387 \text{ m}^2 \times 0,1) + (557 \text{ m}^2 \times 0,1) = 207 \text{ m}^2 + 31 \text{ m}^2 + 38,7 \text{ m}^2 + 55,7 \text{ m}^2 = 332,4 \text{ m}^2$$

Ricapitolando schematicamente le finiture:

PORZIONE APPARTAMENTO PIANO SOTTOSTRADA	
Pavimenti	Parquet nella zona giorno e ceramica negli altri ambienti.
Pareti	Intonacate e attintate. Rivestimento a mezza altezza nei bagni
Porta d'ingresso	Porta in alluminio con vetro
Porte interne	In legno verniciate
Infissi	In alluminio bianco
Impianti	Riscaldamento
	Elettrico
	Idrico
	Telefonico
	Antenna tv
<u>Stato manutenzione</u>	Buono lo stato di manutenzione nella zona giorno. Nella zona notte invece, ed in particolare nella parte al confine ovest dove è stato realizzato l'ampliamento volumetrico abusivo, sono evidenti crepe ai muri e ammaloramento delle pareti di confine con macchie di umidità visibili in diversi punti. Nella stessa zona sono evidenti le macchie di umidità da infiltrazioni nel controsoffitto che indicano la presenza di perdite d'acqua dovute ad una cattiva impermeabilizzazione del tetto in legno.

PORZIONE APPARTAMENTO PIANO SUPERIORE	
Pavimenti	Non presenti
Pareti	Allo stato grezzo. Non intonacate
Porta d'ingresso	Non presente
Porte interne	Non presenti
Infissi	Non presenti
Impianti	Condizionamento Canalizzato a soffitto – in corso di finitura
	Elettrico – in corso di finitura
	Idrico – in corso di finitura
<u>Stato manutenzione</u>	Allo stato sono in corso i lavori di ristrutturazione

L'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo per l'acquisizione dello stesso si stima in € 500,00.

Si riportano a seguire le immagini satellitari per l'identificazione del compendio pignorato e le planimetrie attestanti lo stato dei luoghi (**ALL 6**):



Porzione appartamento piano
sottostrada SUB 2

Porzione appartamento piano
rialzato SUB 2

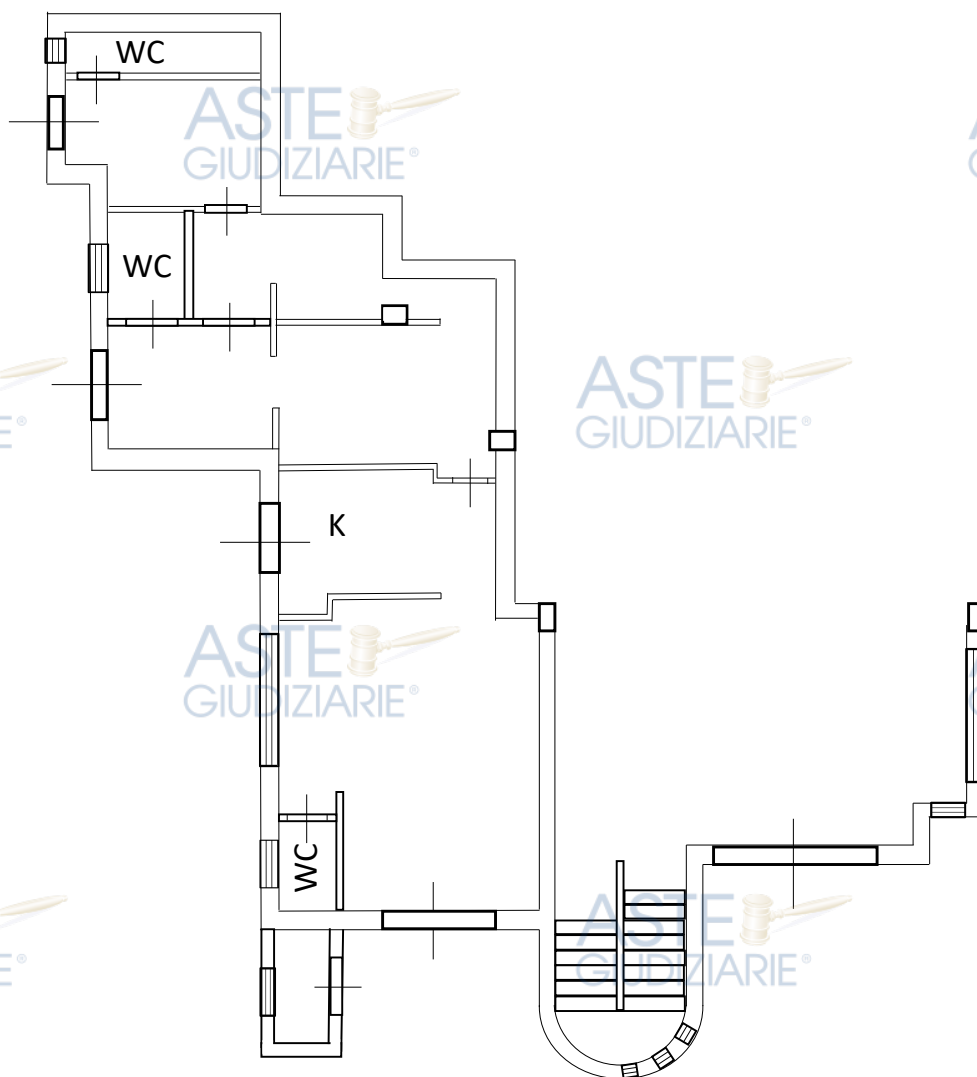
Porzione edificata SUB 7

Locale garage SUB 2

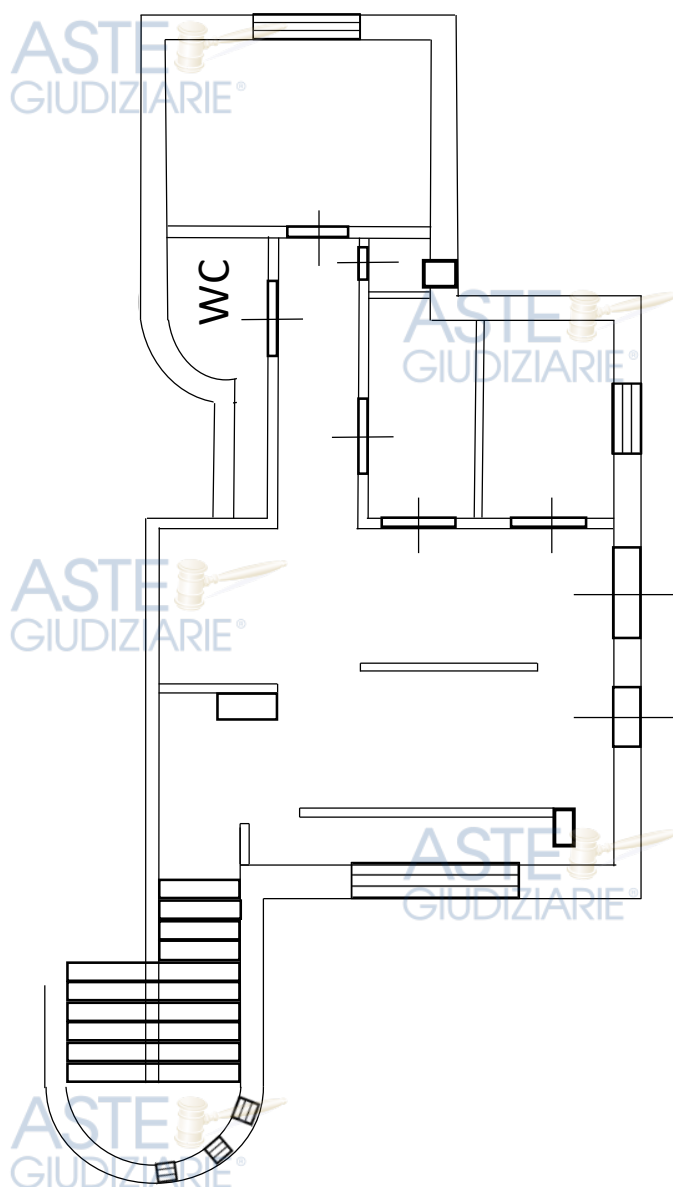


Proc. RGE 293 / 2024

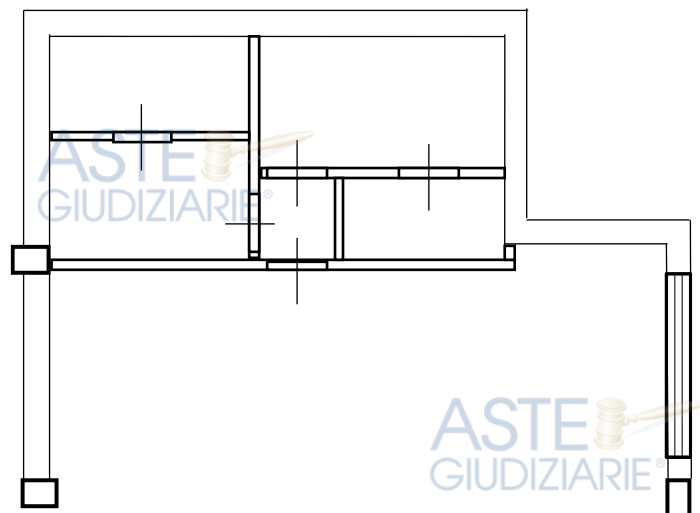
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI PORZIONE APPARTAMENTO LIVELLO
SOTTOSTRADA (SUB 3)



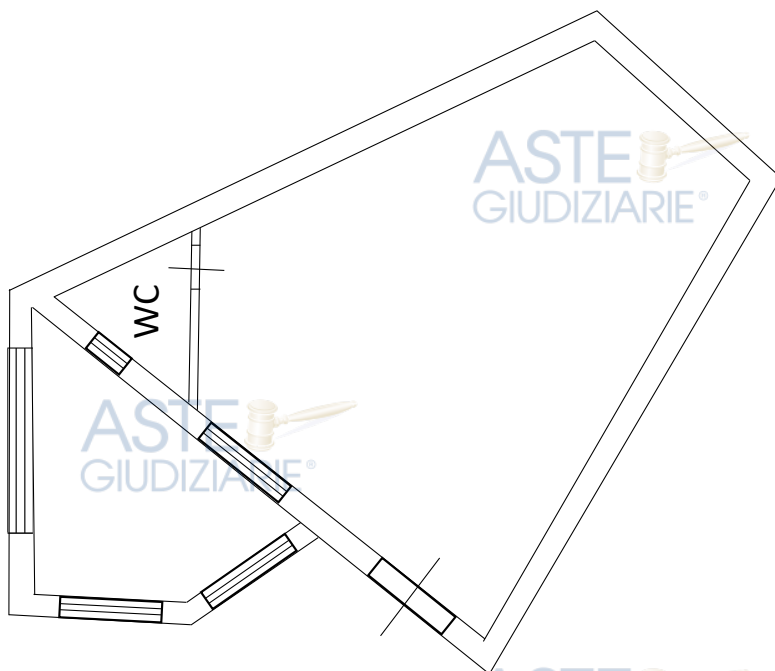
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI PORZIONE APPARTAMENTO LIVELLO
SUPERIORE (SUB 3)



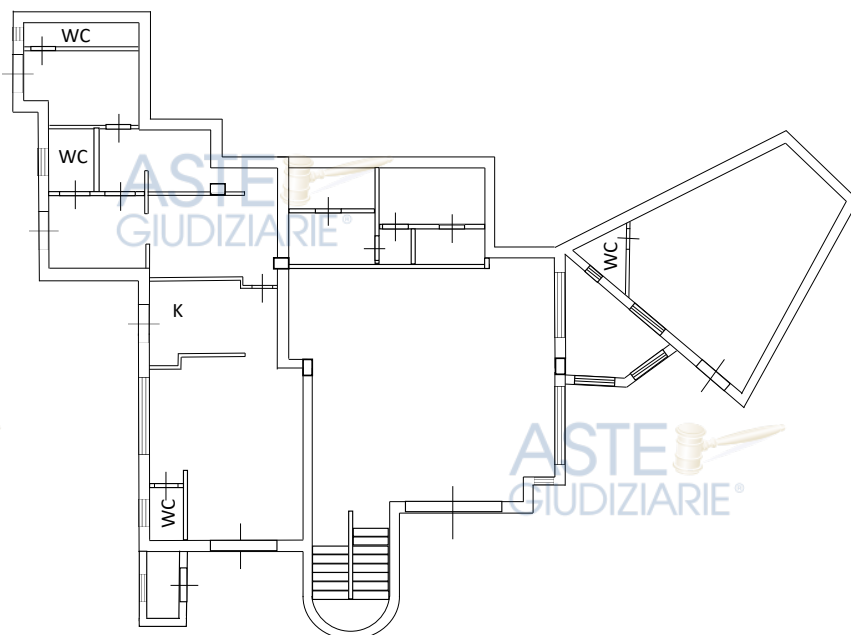
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI LOCALE GARAGE (SUB 2)



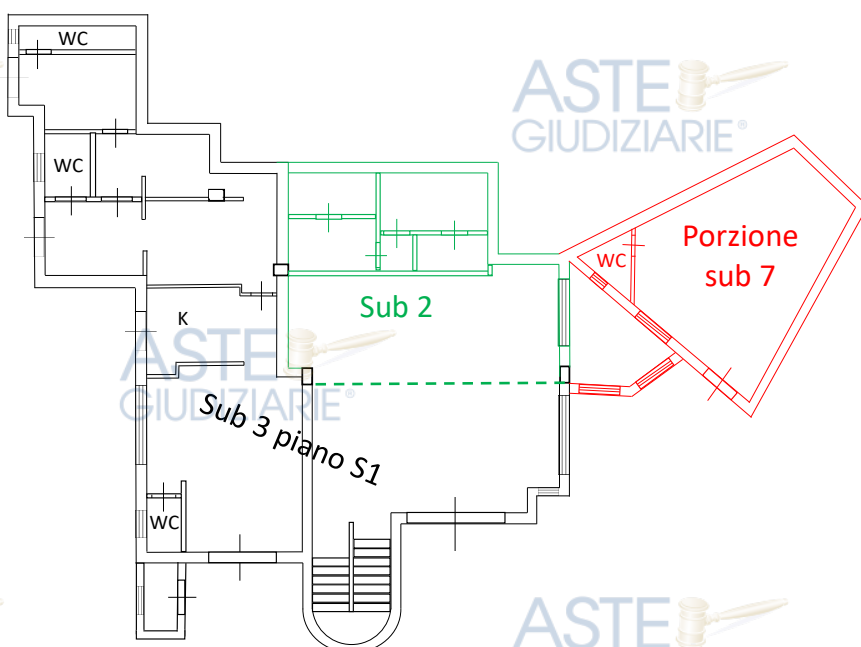
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI PORZIONE SUB 7



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI SUB 3 (LIVELLO INFERIORE) + SUB 2 +
SUB 7 (PORZIONE EDIFICATA)



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI SUB 3 (LIVELLO INFERIORE) + SUB 2 +
SUB 7 (PORZIONE EDIFICATA) – DETTAGLIO COLORI

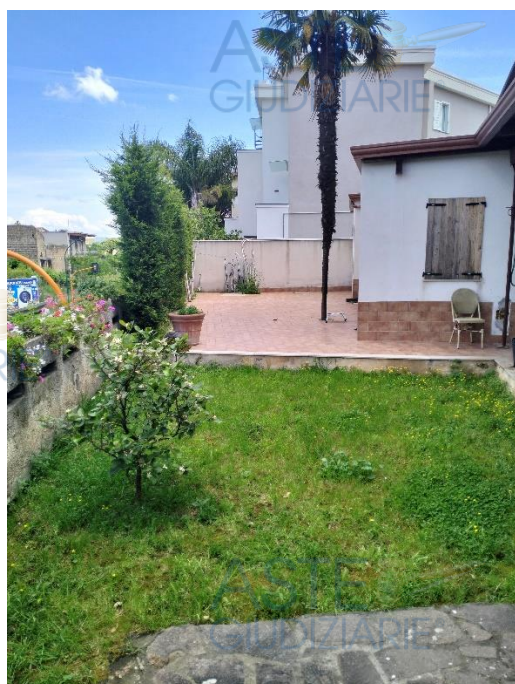


Si riportano a seguire una parte delle immagini acquisite in sede di accesso. Per ulteriori dettagli si rimanda all'**ALL 7**

❖ **Immagini terreno** (foglio 2, p.lla 1695)



❖ Immagini corte esterna (sub 7)







ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

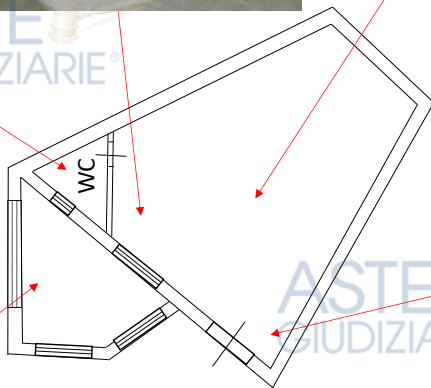
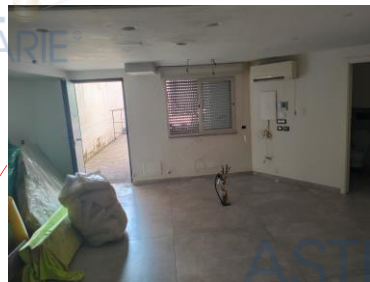
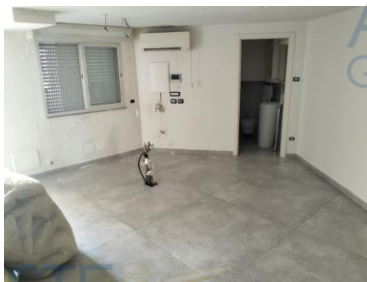
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



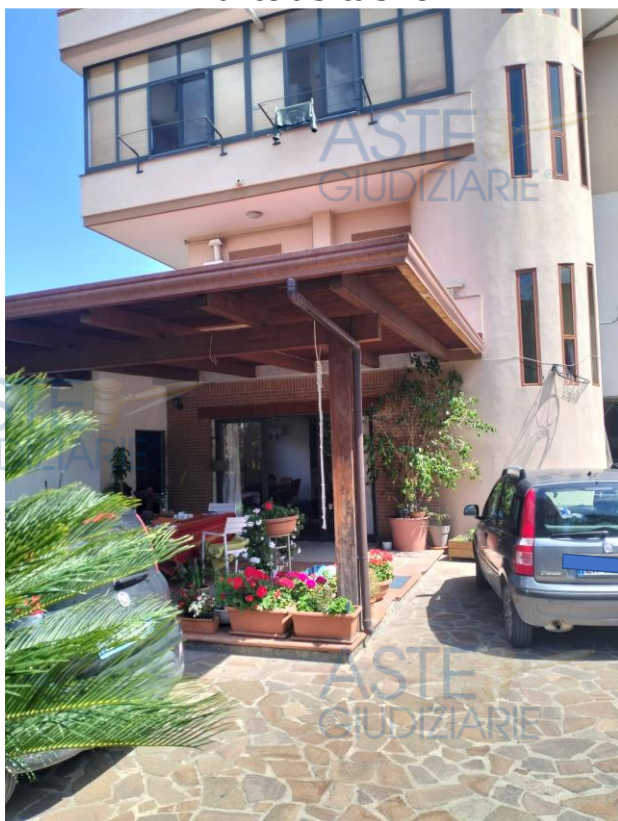
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



❖ Immagini porzione appartamento livello sottostrada (sub 3)

Parte abitabile



Parte in corso di ristrutturazione





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

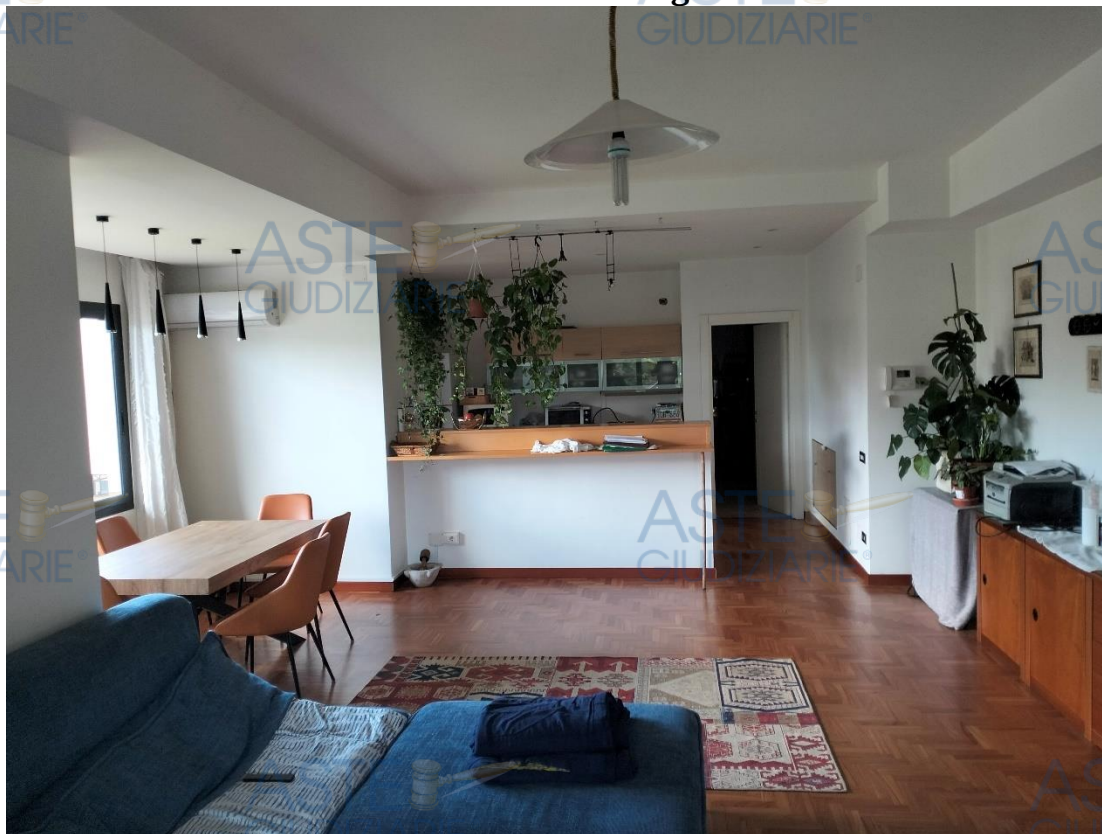
ASTE
GIUDIZIARIE®

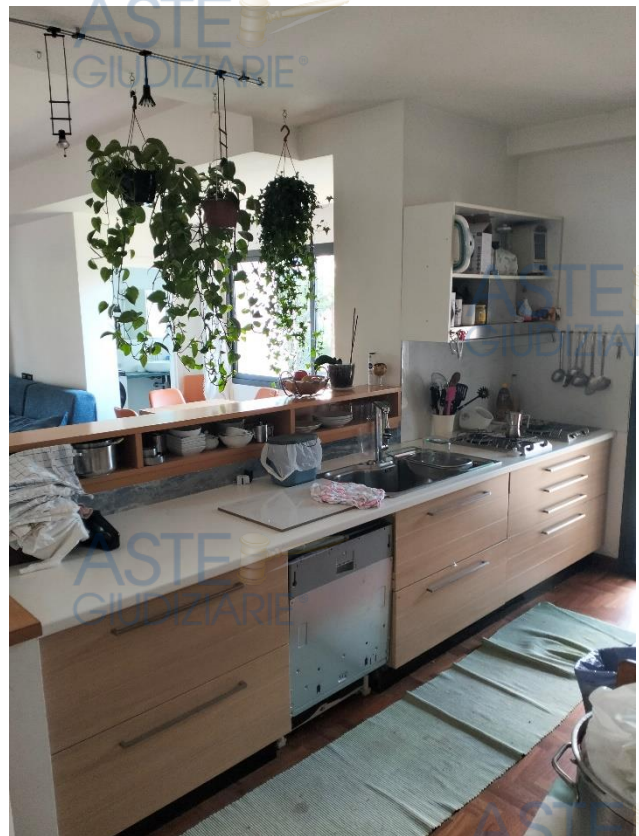
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

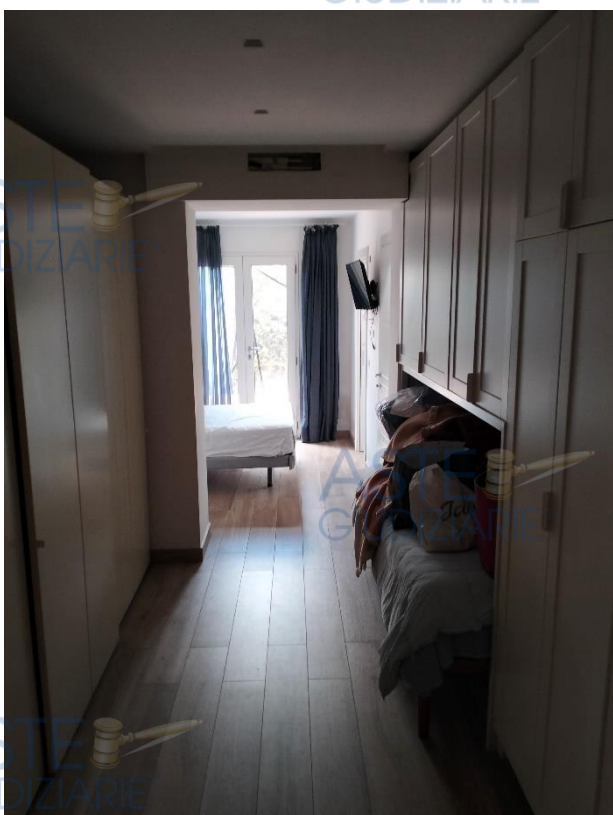
Proc. RGE 293 / 2024

Parte abitabile zona giorno





Parte abitabile zona notte





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

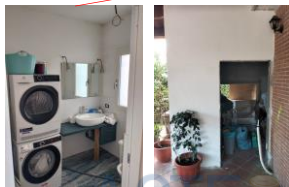
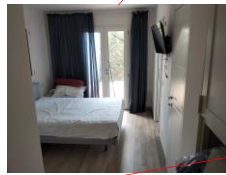
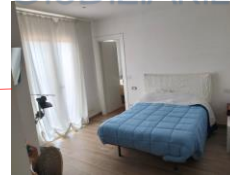
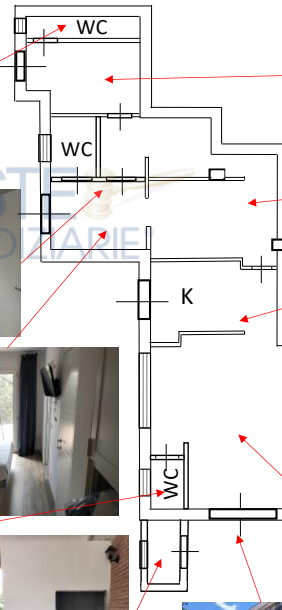
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

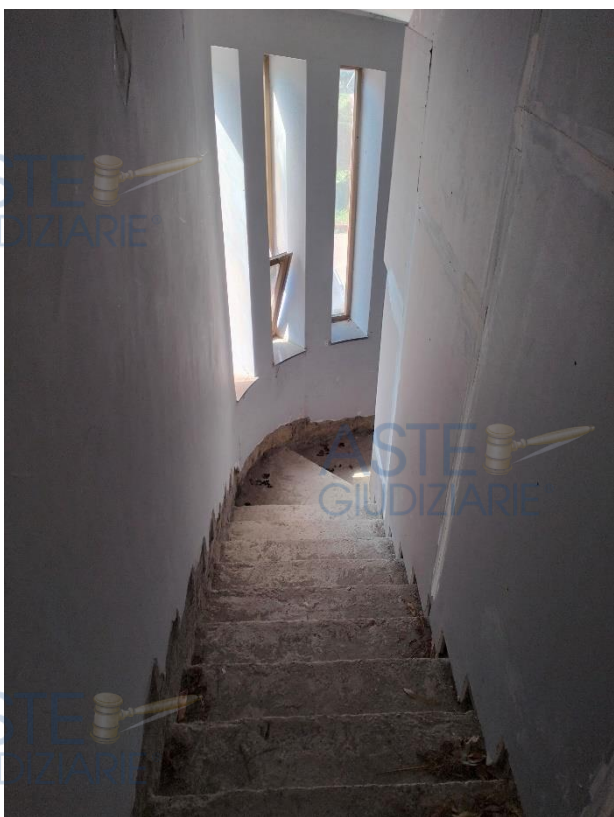
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



❖ Immagini porzione appartamento livello superiore (sub 3)

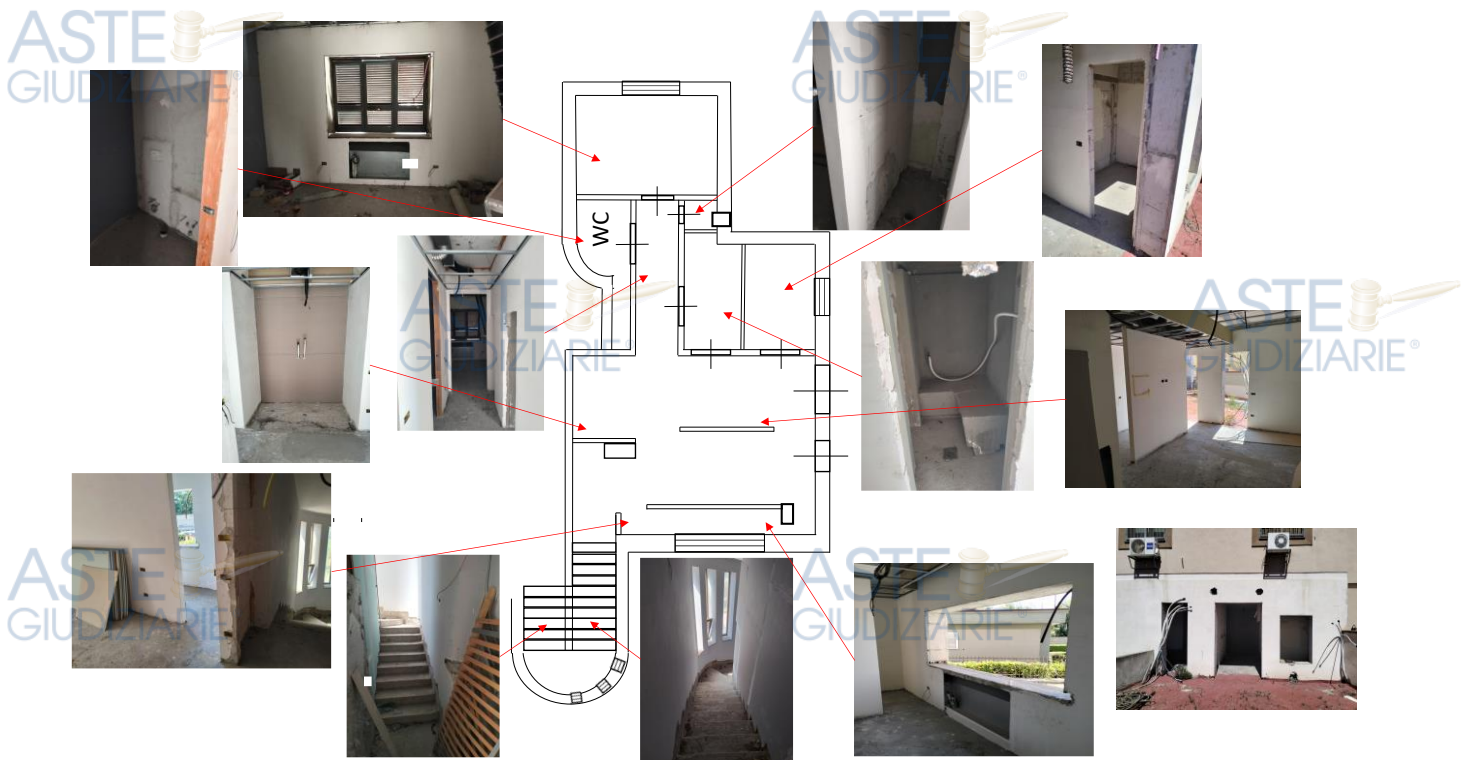












ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

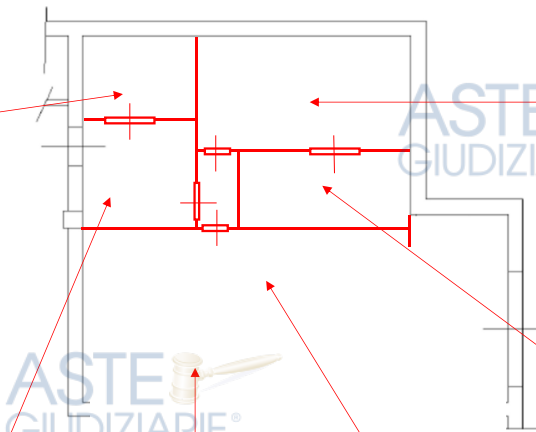
Proc. RGE 293 / 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

❖ **Immagini locale garage (sub 2)**





QUESITO n. 3: Identificare catastalmente l'immobile

Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione sono (ALL 5):

1. Appartamento sito in Casoria (NA) alla via Pietro Ferrara n°1, piano S1 e rialzato composto da nove vani catastali, censito al N.C.E.U. del Comune di Casoria (NA) al Foglio 2, particella n. 1668, sub. 3, categoria A/2, classe 6, vani 9, rendita € 766,94;

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stato dei luoghi si riscontrano difformità in ordine alla presenza di opere abusive e ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

In particolare, l'appartamento catastalmente disposto su due livelli uniti da scala interna risulta diviso alla data del sopralluogo. Al piano superiore è in corso una ristrutturazione che comporta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale. Inoltre, delle tre finestre presenti sul confine est, due sono diventati balconi di accesso ad un terrazzo (copertura del locale abusivo identificato su una parte del sub 7). Infine, è stata realizzata una finestra lungo la parete del confine sud dell'appartamento.

Al momento al livello superiore mancano pavimenti e servizi di ogni genere, pertanto, lo stesso risulta non abitabile.

Al piano inferiore, l'ala a sud-est antistante il sub 2 è stata separata dalla restante porzione di appartamento ed è in corso di ristrutturazione. Mancano pavimenti e servizi di ogni genere risultando quindi non abitabile. Nella restante parte del piano inferiore si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di opere abusive di seguito dettagliate.

Lungo tutto il confine sud ed ovest della porzione di appartamento è stato realizzato un porticato in legno. Sul nuovo ingresso, posto sul confine sud dell'appartamento la struttura del porticato è aperta e misura circa 36 mq. Lungo il confine ovest che affaccia sulla via Principe di Piemonte invece, una porzione del porticato è stata chiusa in muratura aumentando così abusivamente la volumetria dell'appartamento rispetto al dato catastale.

Nuovo confine
con abusi

NUOVO
INGRESSO

Patio esterno

Stato dei luoghi

ALTRA U.I.U.

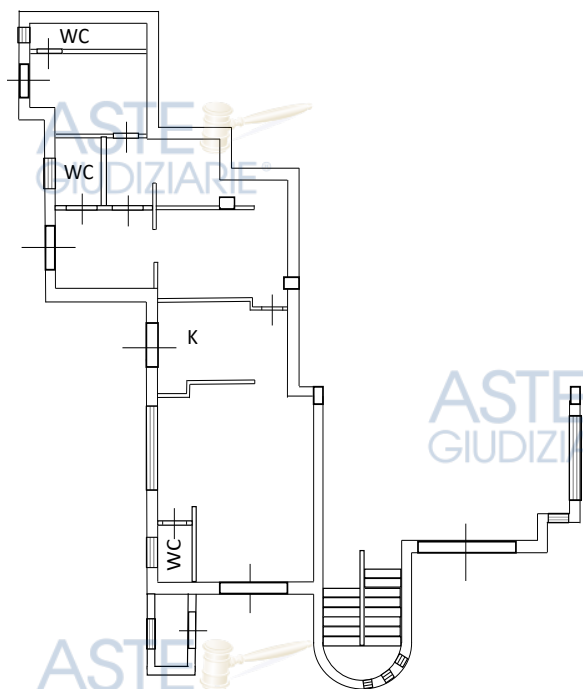
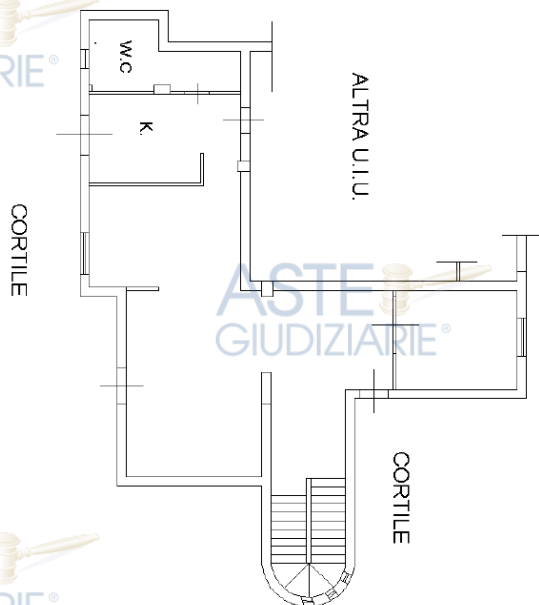
Zona Appartamento in
corso di ristrutturazione

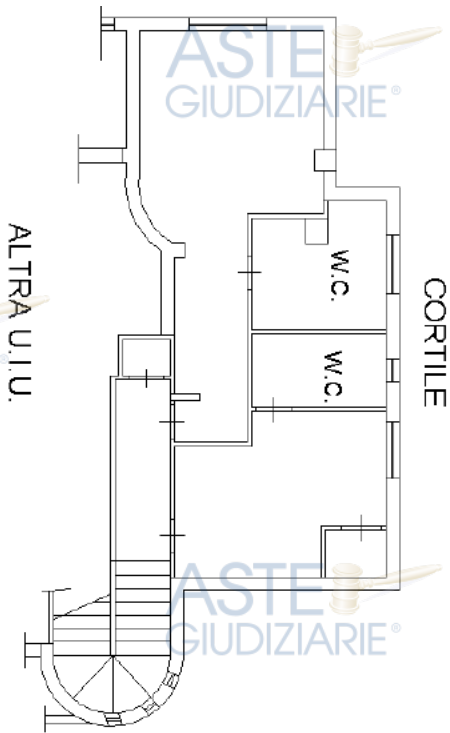
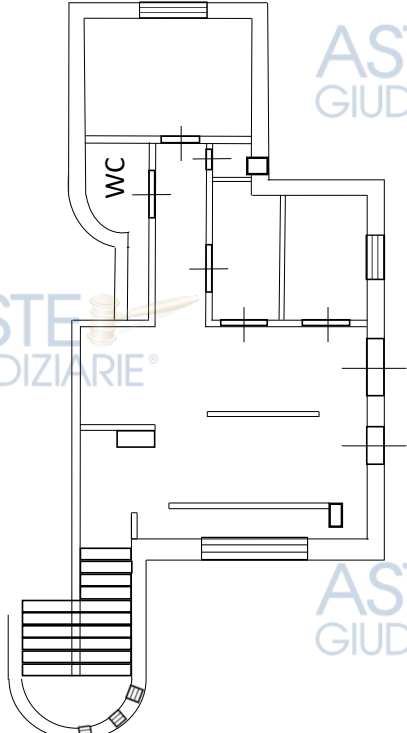
CORTILE

Zona Appartamento piano terra
SUB 3 abitabile in sede di accesso

PLANIMETRIA CATASTALE
PORZIONE APPARTAMENTO
LIVELLO SOTTOSTRADA (SUB 3)

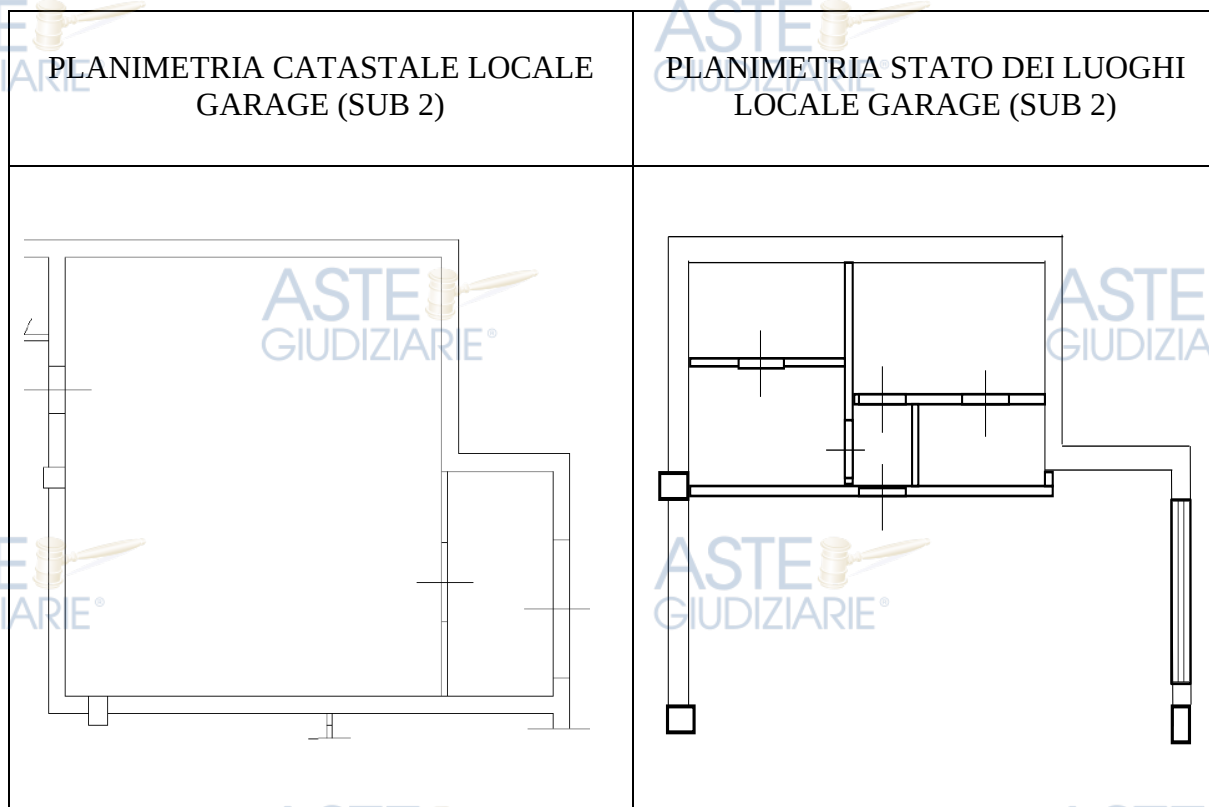
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
PORZIONE APPARTAMENTO LIVELLO
SOTTOSTRADA (SUB 3)



PLANIMETRIA CATASTALE PORZIONE APPARTAMENTO LIVELLO SUPERIORE (SUB 3)	PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI PORZIONE APPARTAMENTO LIVELLO SUPERIORE (SUB 3)
	

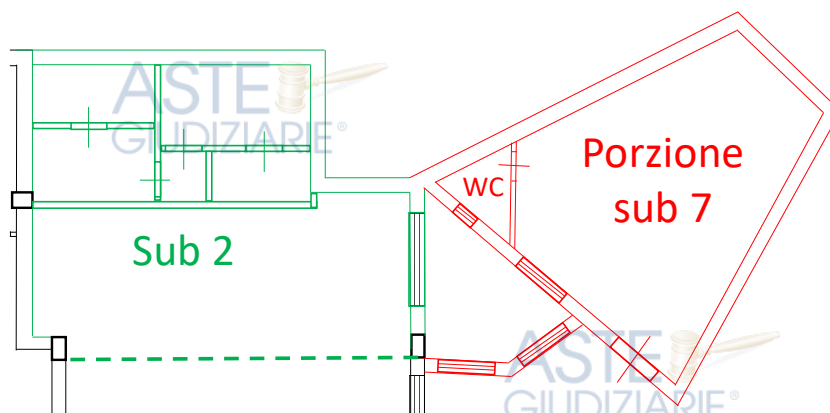
2. Locale garage al piano S1, sito nel Comune di Casoria alla via Pietro Ferrara n°1, consistenza mq. 58, superficie catastale mq. 62, censito al N.C.E.U. del Comune di Casoria (NA) al Foglio 2, particella n. 1668, sub. 2, categoria C/6, classe 4, rendita € 155,76;

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con o stato dei luoghi, si evidenzia che in luogo di un unico spazio aperto sono state realizzate dei tramezzi in cartongesso che hanno portato alla realizzazione di due stanze e due bagni in corso di edificazione che occupano circa la metà retrostante del locale. I lavori risultano allo stato in corso di svolgimento. Mancano pavimenti, infissi e intonaco alle pareti



3. Area urbana della superficie catastale di mq. 387, piano T, sita nel Comune di Casoria alla via Pietro Ferrara n°1, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Casoria (NA) al foglio 2, particella n. 1668, sub. 7;

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con o stato dei luoghi si evidenzia che una zona della dell'area urbana situata al confine nord-est, in adiacenza con il confine est del sub 2, è stata occupata da una costruzione abusiva che consta di un open space con bagno. Il solaio di copertura di questo ambiente è adibito a terrazzo per il livello superiore dell'appartamento identificato al sub 3.



4. Terreno sito in Casoria (NA) alla via Pietro Ferrara n°1, contiguo alla corte individuata col subalterno 7 e costituente pertinenza dell'appartamento identificato col subalterno 3 della superficie complessiva di circa metri quadrati 557, riportato nel N.C.T. del Comune di Casoria al Foglio 2, particella 1695, seminativo arboreo, classe 1, are 0.57, reddito dominicale euro 13,38, reddito agrario euro 5,61

Quanto al dettaglio dei costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate si rimanda al Quesito n°11 e all'ALL 17.

QUESITO N. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare siti in Casoria alla via Pietro Ferrara n°1 e precisamente:

1. Appartamento Fg.2, p.lla 1668, sub 3, cat.A/2, vani 9, piano S1 – T;
2. Locale Fg.2, p.lla 1668, sub 2, cat.C/6, mq 58, piano S1;
3. Area esterna Fg.2, p.lla 1668, sub 7, area urbana, mq 387,
4. Terreno Fg.2, p.lla 1695, con qualità SEMIN ARBOR di classe 1, superficie mq 557

hanno subito i passaggi di proprietà di seguito illustrati:

- Con scrittura privata autentica per Notaio Carlo Tafuri del 26.06.1981 (ALL 9) trascritta il 23.06.1981 ai nn.15699/13619 [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] [REDACTED] suolo:
fg.2, p.lla 960 ex p.lla 187/f, are 3.72,
fg.2, p.lla 186, are 1.85,
fg.2, p.lla 494, are 1.70.
su detto suolo [REDACTED] realizzò in assenza di regolare licenza edilizia le unità immobiliari innanzi descritte, e che per dette unità veniva presentata in data 31.03.1995 protocollo n. 9427 partica 8652 al Comune di Casoria richiesta di concessione edilizia in sanatoria (autorizzazione rilasciata dal Comune di Casoria il 31.01.2017 al n. 13);
- la particella di terreno n. 1695 veniva acquisita da [REDACTED] con atto del 02.04.1984 per notaio Gennaro Delli Paoli (registrato a Caserta il 24.04.1984 al n. 4653 e trascritto il 30.04.1984 al n. 13856/11883) [REDACTED]
- Con atto del 05.06.2014 (ALL 10) a firme autenticate dal Notaio Lodovico Mustilli repertorio 49333 raccolta 9845 (registrato a Napoli il 06.6.2014 al n. 10168/1T e trascritto a Napoli 2 il 06.06.2014 al n. 29913/17349) [REDACTED] stipulava un preliminare di contratto di mantenimento con il quale si impegnavano a trasferire ai figli Capparone Gianmarco e Capparone Gennaro gli immobili sopra descritti a fronte del corrispettivo di prestare in favore del loro germano [REDACTED] assistenza materiale e morale per tutta la vita del medesimo;

- con atto 24.03.2017 per Notaio Lodovico Mustilli repertorio 51393 raccolta 10901 (debitamente registrato a Napoli e trascritto a Napoli 2 il 29.03.2017 al n. 14089/11081) [REDACTED] trasferiva gli immobili in oggetto ai figli [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO N. 5: Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

L'esperto ha fatto richiesta all'ufficio urbanistico del comune di Casoria per ricevere copia del C.D.U. e delle licenze edilizie connesse alla realizzazione degli immobili di cui alla presente relazione (**ALL 8**). Dall'analisi dei documenti risulta:

In accordo al PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 27/12/2022, pubblicato sul BURC n.5 del 16/01/2023 e la variante al P.U.C. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 29/04/2024.

- che la particella 1668 su cui sorgono gli immobili oggetto del provvedimento insieme alla particella di terreno 1695 ricadono in ZONA Br2.1– Città residenziale densa – (art. 8.c)
- che l'edificio è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, tuttavia, per le unità immobiliari apprese alla presente procedura è stato rilasciato dal Comune di Casoria, in data 31.01.2017, Permesso Di Costruire in Sanatoria n°13, riferito all'istanza di condono presentata ai sensi della legge 724/94 del 31.03.1995 con numero di pratica 8652.

Permesso di Costruire riguarda sia il sub 2 che il sub 3, così come si evince dalla relazione tecnica allegata alla suddetta pratica edilizia, ovvero dalle superfici indicate nella stessa relazione, sebbene i grafici consegnati in copia al sottoscritto CTU, riguardano unicamente l'immobile individuato in N.C.E.U. con il sub 3 (appartamento).

Si precisa che dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità in termini di diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di aumenti volumetrici abusivi in relazione agli immobili censiti al foglio 2, plla 1668, sub 2,3,7.

APPARTAMENTO (SUB 3)

Relativamente all'appartamento identificato al sub 3, il cespite è stato costruito in assenza di titolo abilitativo. Tuttavia, in data 31.01.2017, veniva rilasciato dal Comune di Casoria Permesso di costruire in sanatoria n. 13/2017.

Dal confronto del titolo autorizzativo con lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti non conformità:

- 1 Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2 Aumento di volume (zona al confine sud ed ovest del piano sotto-strada).

Per la difformità, di cui al punto 1 non risultano agli atti richieste di sanatoria. La stessa risulta non sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01.

La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 3.000,00.

L'abuso, al suddetto punto 2, non è stato sanato e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente. Non è condonabile ai sensi del combinato disposto 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) in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della predetta norma. L'esperto ha valutato la variazione intercorsa nella destinazione d'uso della particella su cui sono stati edificati i cespiti. Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica, art. 21 strumenti urbanistici attuativi, per le zone Br 2.1 il limite minimo del lotto per l'edificabilità risulta pari a 5000 mq. Inoltre, per gli edifici esistenti, pur essendo consentita la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, non è consentito l'incremento di volume.

La predetta difformità dovrà essere quindi ripristinata.

Sono stati valutati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (ALL 17).

Detto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite.

LOCALE GARAGE (SUB 2)

Relativamente al locale garage identificato al sub 2, il cespite è stato costruito in assenza di titolo abilitativo. Tuttavia, in data 31.01.2017, veniva rilasciato dal Comune di Casoria Permesso di costruire in sanatoria n. 13/2017.

Dal confronto del titolo autorizzativo con lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti non conformità:

Presenza di tramezzature interne per adibire il locale ad uso abitativo;

non risulta presentata alcuna richiesta per cambio di destinazione d'uso e comunque, in ragione delle considerazioni di cui al punto precedente, le difformità riscontrate in sede di accesso non sono sanabili né condonabili. Si dovrà quindi procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Sono stati valutati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (ALL 17).

Detto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite.

CORTE PERTINENZIALE (SUB 7)

Relativamente al locale che occupa parte del sub 7, il cespite è stato costruito in assenza di titolo autorizzativo.

L'abuso non è stato sanato e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente. Non è condonabile ai sensi del combinato disposto 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) in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della predetta norma. L'esperto ha valutato la variazione intercorsa nella destinazione d'uso della particella su cui sono stati edificati i cespiti. Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica, art. 21 strumenti urbanistici attuativi, per le zone Br 2.1 il limite minimo del lotto per l'edificabilità risulta pari a 5000 mq. Inoltre, per gli edifici esistenti, pur essendo consentita la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, non è consentito l'incremento di volume.

La predetta difformità dovrà essere quindi ripristinata.

Sono stati valutati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (ALL 17).

Detto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite.

- dai documenti prodotti risulta che gli immobili risultano esenti da vincoli (PAESAGGISTICI, STORICI – ARTISTICI – MONUMENTALI ED ARCHEOLOGICI, RELATIVI ALLE FASCE DI RISPETTO STRADALE – FERROVIARIO – AEROPORTUALE – CIMITERIALE, RELATIVI ALLE FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE E DAI POZZI, ELETTRICITÀ)
- Con riferimento al Certificato di Agibilità di cui al D. P. R. n° 380/01, si precisa che questa certificazione, in origine definita di Abitabilità e sorta con il R. D. n° 1265 del 27/07/1934, aveva inizialmente un valore esclusivamente sanitario; con il D. P. R. n° 136 del 31/01/1958, l'obbligo di munirsi di certificato di agibilità venne esteso anche a tutti gli edifici non destinati a civile abitazione, bensì genericamente all'occupazione di persone per attività diverse; un mutamento sostanziale si ebbe soltanto con il D. P. R. n° 425/94, che, in conformità alle mutate esigenze sociali, ne variò sostanzialmente la portata per le costruzioni

Proc. RGE 293 / 2024

sorte successivamente al 22/04/1994, imprimendo una svolta tendente ad avvalorare tali attestazioni anche sotto il profilo edificatorio; con l'art. 24 del D. P. R. n° 380/2001, infine, si ha una nuova e chiara valenza del certificato di agibilità, atteso che gli edifici edificati o trasformati successivamente al 06/06/2001, possono essere utilizzati solo dopo che il proprietario ha presentato l'inerente istanza al comune per ottenere tale attestazione, il cui rilascio è condizionato principalmente all'accertamento della sussistenza delle condizioni di sicurezza (collaudo statico, certificazioni impiantistiche elettriche ed antincendio, licenza di fognatura, ecc.), igiene, salubrità, risparmio energetico (certificazione) e conformità del manufatto al progetto approvato; pertanto, nel caso di specie, considerate l'epoca di ultimazione degli immobili e la circostanza che i fabbricati non hanno certamente subito nel tempo particolari trasformazioni, non può sussistere, né essere rilasciato, alcun inerente certificato di agibilità.

QUESITO N. 6: Verificare lo stato di possesso attuale dell'immobile

In sede di accesso, effettuato in data 22.04.2025 e in data 28.04.2025 dal sottoscritto CTU congiuntamente con il Custode Giudiziario, si è potuto constatare che gli immobili oggetto del provvedimento risultano occupati dalla sig.ra [REDACTED], e dal figlio [REDACTED] del quale è amministratrice di sostegno in quanto disabile. L'occupazione è stata verificata dall'utenza di fornitura energetica.

In sede di primo accesso, l'Avv. [REDACTED], ha esibito copia della Sentenza di divorzio [REDACTED] del Tribunale di Napoli Nord, nella quale veniva disposto la cessazione degli effetti del matrimonio tra il sig. [REDACTED], nonché l'assegnazione della casa coniugale in Casoria alla Via Pietro Ferrara n. 1 (immobile oggetto di esecuzione) a favore della ex coniuge [REDACTED] quale genitore convivente del figlio maggiorenne disabile [REDACTED] (ALL 11).

Come descritto nei punti precedenti della presente relazione, data la difformità delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi e i lavori di ristrutturazione in corso, difatti il terzo occupante risiede solamente nella porzione al piano terra dell'appartamento identificato al sub 3, che risulta l'unica abitabile dell'intero compendio pignorato.

QUESITO N. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Si segnala che con decreto del 29.12.2015 viene fatta assegnazione degli immobili della presente procedura alla ricorrente [REDACTED], coniuge dell'esecutato, la quale li abiterà unitamente al figlio maggiorenne [REDACTED] (ALL 11)

Inoltre, come risulta dalla richiesta di certificazione vincolistica (ALL 12), i beni in parola non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D. Lgs, 22.1.2024, n°42 Parte Seconda dedicata ai beni culturali e non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, di cui al D. Lgs, 22.1.2024, n°42 Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Per gli immobili oggetto della presente relazione non esiste un regolamento di condominio né atti impositivi di servitù. Non esistono infine provvedimenti di sequestro penale in atto.

ELENCO FORMALITA' (ALL 13)

TRASCRIZIONI CONTRO

Trascrizione n. 45414/30187 del 08.10.2014 di verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Napoli 01.08.2014 a favore di [REDACTED], e contro [REDACTED] (non è compreso nel pignoramento la zona di terreno individuata al foglio 2 particella 1695).

Trascrizione n. 50156/38978 del 20.11.2017 avente ad oggetto la domanda giudiziale di revoca atti a favore della società [REDACTED] (non è compreso nel pignoramento la zona di terreno individuata al foglio 2 particella 1695).

Con **Sentenza del 16.11.2020** emessa dal Tribunale di Napoli Nord, Terza sezione Civile, Giudice dott. Rabuano Arminio Salvatore (R.G. 9540/2017) è stata dichiarata l'inefficacia dell'atto del 24.03.2017 per notaio Lodovico Mustilli repertorio 51393 raccolta 10901 (debitamente registrato a Napoli e trascritto a Napoli 2 il 29.03.2017 al n. 14089/11081), confermata dalla Corte d'Appello di Napoli, quinta sezione, con sentenza n. 2995 del 21.06.2022 (R.G. n. 364/2021), passata in giudicato per mancata impugnazione nei termini di legge.

Proc. RGE 293 / 2024

Trascrizione n. 31937/40571 del 02.08.2024 di pignoramento immobiliare Tribunale di Napoli Nord 24.06.22024 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di ½ ciascuno sui beni immobili oggetto della corrente procedura. Si evidenzia che questa ultima trascrizione non risulta eseguita in capo a [REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO

Iscrizione del 03.04.2023 - Registro Particolare 1936 Registro Generale 17164
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 2203 del 06.03.2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO nell'ambito del procedimento recante n. R.G. 5018/2023 con il quale veniva ingiunto a [REDACTED]

QUESITO N. 8: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Dalle ricerche esperite è scaturito che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalle indagini effettuate, per quel che è stato possibile, non è emerso alcun altro onere a carico delle unità immobiliari in argomento in favore di soggetti privati o pubblici.

QUESITO N. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non si ha notizia di ulteriori procedimenti giudiziali in corso, oltre quelli citati dal sottoscritto nella presente relazione, afferenti agli immobili pignorati né tantomeno sulle spese di gestione dell'immobile, in quanto non è costituito alcun condominio.

QUESITO N. 11: Procedere alla valutazione del bene

Lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il giusto prezzo minimo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di stima sintetica.

La stima sintetica si effettua in base ai parametri tecnici cioè, a metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare.

La Stima sintetica è riferita al parametro €/m² assumendo i valori da un'accurata indagine di mercato svolta ad attingere informazioni da operatori del settore

Proc. RGE 293 / 2024

immobiliare, quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri nelle strutture interne di catene di franchising come Remax e Tecnocasa, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l'OMI dell'Agenzia del Territorio) e pubblicazioni specializzate (Il Borsino Immobiliare).

Per quanto attiene la Banca Dati OMI, le quotazioni di riferimento sono quelle relative alle civili abitazioni nella zona identificativa dell'immobile (zona C2 - Semicentrale / Semicentro) (**ALL 14**).

11/04/25, 15:33

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASORIA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO

Codice zona: C2

Microzona: 0

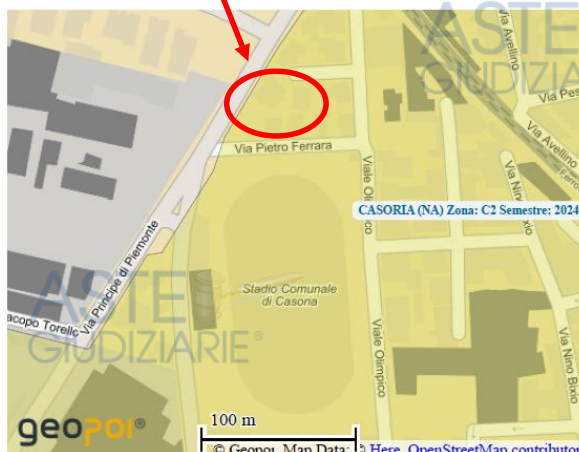
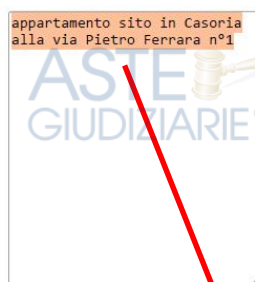
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

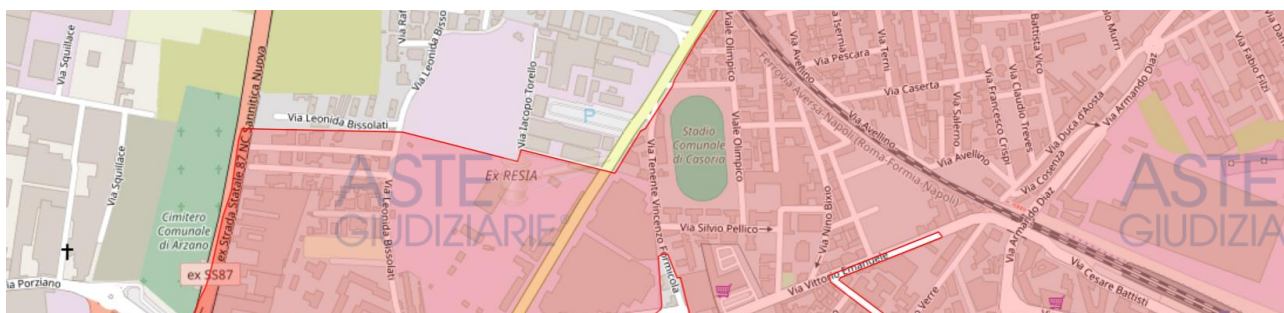
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1850	L	4	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	810	1250	L	2,7	4,2	L
Box	Normale	710	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	Normale	1250	1900	L	4,2	6,3	L

[Stampa](#)

Legenda



Le pubblicazioni del borsino immobiliare per abitazioni & ville nella stessa zona indicano (**ALL 15**):



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.230**

Valore medio

Euro **1.639**

Valore massimo

Euro **2.047**

Valuta subito questo
immobile



☆☆

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.067**

Valore medio

Euro **1.423**

Valore massimo

Euro **1.779**

Valuta subito questo
immobile



☆

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **834**

Valore medio

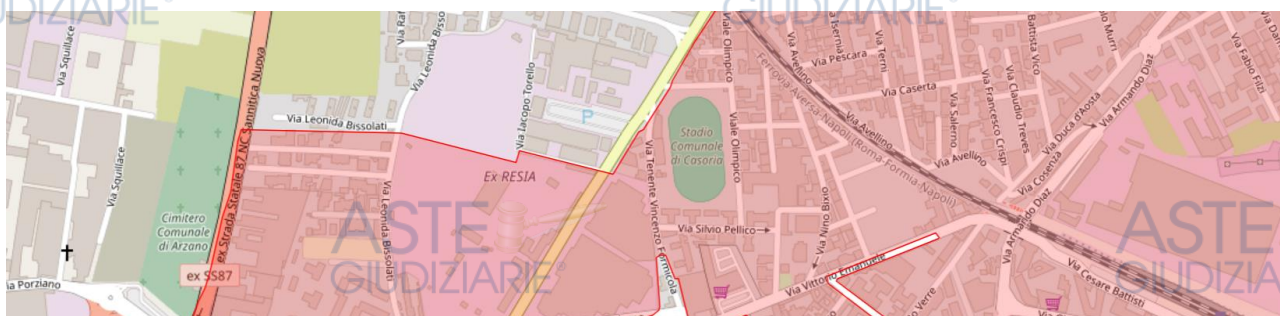
Euro **1.046**

Valore massimo

Euro **1.258**

Valuta subito questo
immobile

Mentre per garage e posti auto (**ALL 15**) indicano:




Quotazioni
Abitazioni & Ville


Quotazioni
Uffici & Negozi


Quotazioni
Box & Posti auto


Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro **618**

Valore medio

Euro **818**

Valore massimo

Euro **1.019**

[Valuta questo immobile](#)



Posti auto coperti

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo

Euro **495**

Valore medio

Euro **656**

Valore massimo

Euro **817**

[Valuta questo immobile](#)



Posti auto scoperti

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo

Euro **385**

Valore medio

Euro **502**

Valore massimo

Euro **619**

[Valuta questo immobile](#)

Nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Proc. RGE 293 / 2024

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfiti o connesse ad un regime vincolistico.

i cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati:

max %	min %
prezzo di mercato	prezzo di mercato
caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%
caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 35%
caratteristiche tecnologiche	Kt 20%
caratteristiche produttive	Kp 10%

Individuazione dei parametri unitari

Da indagini eseguite presso varie agenzie immobiliari e da uno studio di comparazione effettuato per immobili simili, è risultato quindi che il prezzo medio di mercato al mq. (compravendita), per unità immobiliari ad uso abitativo in Casoria zona C2 - Semicentrale / Semicentro è il seguente:

Compravendite abitazioni: circa **1.475,00 €/m²**

Compravendite autorimesse: circa **800,00 €/m²**

Definiti i parametri unitari occorre fare delle partizioni sull'appartamento in base a quanto riscontrato in sede di accesso. In particolare, andrà suddiviso il valore dell'appartamento al SUB 2 in due zone:

- zona abitabile piano terra
- zona in corso di ristrutturazione al piano terra e al piano rialzato

La zona abitabile al piano terra sarà valutata al valore di mercato precedentemente definito. Le porzioni dell'appartamento in corso di ristrutturazione saranno stimate secondo il valore di mercato a cui tende l'immobile ristrutturato, da cui sarà decurtata la stima del costo di ultimazione della ristrutturazione.

Si procede quindi alla definizione dei coefficienti di merito per le due zone dell'appartamento:

<u>zona abitabile al piano terra</u>		<u>Zona in ristrutturazione</u>	
Kpe	0,3	Kpe	0,3
Kpi	0,3	Kpi	0,3
Kt	0,1	Kt	0,2
Kp	0,08	Kp	0,08
K	<u>0,78</u>	K	<u>0,86</u>

$$(v.m.)_{\text{zona abitabile}} = 1.475 \times 0,78 = 1.150,20 \text{ €/m}^2$$

$$(v.m.)_{\text{zona in ristrutturazione}} = 1.475 \times 0,86 = 1.268,50 \text{ €/m}^2$$

A questo punto si stimano i costi della ristrutturazione. Detti costi con l'attuale andamento del mercato oscillano tra gli 800 e i 1000 €/m² per una ristrutturazione totale come quella in atto riscontrata in sede di accesso. Considerando che una parte dei lavori risulta già eseguita, si stima che il costo per ultimare i lavori di ristrutturazione sia pari a 500 €/m². Da cui si ricava che il valore delle porzioni di appartamento in corso di ristrutturazione corretto risulta essere:

$$(v.m.)_{\text{zona in ristrutturazione}} = 1.268,50 \text{ €/m}^2 - 500 \text{ €/m}^2 = 786,5 \text{ €/m}^2$$

Quindi, tenuto conto che la superficie commerciale dell'appartamento nella zona abitabile è di 85 m² mentre quella della zona in corso di ristrutturazione è di 45 m² al piano inferiore e di 77 m² al piano superiore. Considerando che le aree di pertinenza (corte + terreno) vengono valorizzate con un opportuno coefficiente di merito si ricava che la stima del più probabile valore di mercato per l'appartamento risulta essere:

$$v.m. = 85 \text{ m}^2 \times 1.150,20 \text{ €/m}^2 + (77 + 45) \text{ m}^2 \times 786,5 \text{ €/m}^2 + (387+557) \text{ m}^2 \times 0.10 \times 1.150,20 \text{ €/m}^2 = 97.767,00 \text{ €} + \text{€} + 95.953,00 \text{ €} + 108.578,88 = 302.298,88 \text{ €}$$

Per la definizione del prezzo di vendita da attribuire al locale autorimessa (sub 2), in riferimento alla zona in oggetto si è arrivati ad una determinazione di un valore medio di mercato di circa 800,00 €/m². Da cui, tenuto conto che la superficie commerciale è di circa 62,00 m², se ne ricava:

$$Vm = 62 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €/m}^2 = 49.600,00 \text{ €}$$

A questo punto occorre considerare i costi per l'eliminazione degli abusi riscontrati in sede di accesso ed il ripristino dello stato dei luoghi (**ALL 17**):

Stima dei costi per il ripristino stato dei luoghi	Importo
SUB 3 Livello sotto-strada	69.788,00
SUB 3 Livello Superiore	1.520,00
SUB 2	1.936,80
SUB 7	3.373,14
Totale	76.618,00

Riepilogo	
Stima appartamento + pertinenze (corte, terreno)	302.298,88 €
Stima locale garage	49.600,00 €
	€ 351.898,00 – 352.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima	
Spese per pratiche urbanistiche per sanare le difformità riscontrate in sede di accesso	3000,00 €
Costi per il ripristino dello stato dei luoghi	76.617,80
APE	500,00 €
Prezzo base d'asta	€ 271.882,00 – 272.000,00

QUESITO N. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa

QUESITO N. 13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Dalle evidenze fornite dall'Ufficio anagrafe e di stato civile dei Comuni di competenza, su richiesta del sottoscritto, risulta quanto segue:



ASTE GIUDIZIARIE

QUESITO N. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Tipologia: Appartamento disposto su due livelli con locale garage, corte esterna e terreno agricolo di pertinenza.

Quota di proprietà: quota di 1000/1000 per tutti i beni;

Ubicazione: Gli immobili si trovano in Casoria (NA) alla Via Pietro Ferrara n° 1

Stato di possesso: l'appartamento allo stato, risulta occupato al piano inferiore dalla madre degli esecutati che lo abito insieme all'altro figlio disabile. La porzione di appartamento al piano rialzato, insieme al locale garage risulta in corso di ristrutturazione. La corte esterna ed il terreno di pertinenza risultano in parte pavimentate ed in parte adibite a giardino.

Dati Catastali e confini:

1. Appartamento sito in Casoria (NA) alla via Pietro Ferrara n°1, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casoria al Foglio 2, particella n. 1668, sub. 3, confinante in senso orario con il sub 2 e con il sub 7 su due lati;
2. Locale garage posto al piano S1, sito nel Comune di Casoria alla via Pietro Ferrara n°1, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casoria al Foglio 2, particella n. 1668, sub. 2, confinante in senso orario per due lati con la corte distinta al sub 6 e per i restanti due lati con il livello interrato del sub 3;
3. Area urbana sita nel Comune di Casoria alla via Pietro Ferrara n°1, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Casoria al foglio 2, particella n. 1668, sub. 7, confinante in senso orario con la corte distinta al sub 6, con la proprietà aliena (p.lle 1695 e 1696) e con pubblica strada via Principe di Piemonte;
4. Terreno sito in Casoria (NA) alla via Pietro Ferrara n°1 costituente pertinenza dell'appartamento identificato col subalterno 3, riportato nel N.C.T. del Comune di Casoria al Foglio 2, particella 1695, confinante in senso orario con Via Pietro Ferrara, Via Principe di Piemonte, Sub 7 e proprietà aliena particella 1696.

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi per la presenza di difformità in termini di diversa distribuzione degli spazi interni e corpi abusivi in relazione agli immobili censiti al foglio 2, plla 1668, sub 2,3,7.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 272.000,00

L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d'indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

AVERSA 22.07.2025

L'Esperto Stimatore
Ing. Antonio Chiariello

Proc. RGE 293 / 2024

ALLEGATI

Elenco allegati:

- 1) DECRETO DI NOMINA
- 2) COMUNICAZIONE DI ACCESSO
- 3) VERBALE PRIMO ACCESSO
- 4) VERBALE SECONDO ACCESSO
- 5) VISURE STORICHE E PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI
- 6) RILIEVO METRICO – PLANIMETRIE STATO DEI LUOGHI
- 7) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 8) DOCUMENTI URBANISTICI
- 9) ATTO DI ACQUISTO TERRENO
- 10) PRELIMINARE CONTRATTO DI MANTENIMENTO IMMOBILI
- 11) AFFIDAMENTO CASA CONIUGALE
- 12) CERTIFICAZIONE VINCOLISTICA
- 13) ISPEZIONI IPOTECARIE IMMOBILI
- 14) QUOTAZIONE OMI
- 15) BORSINO IMMOBILIARE
- 16) CERTIFICATI ANAGRAFICI
- 17) COMPUTO METRICO - RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI