



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III Esecuzione Immobiliare
G.E. Dott. ssa Triglione L.



RGE n°321/2024
Promossa da
ING BANK
MANDATARIA DI Kerdos SPV SRL



Contro
Sig. XXXXXX XXXXXX

Incarico conferito il 04 -02 - 2025



CTU Arch. Luca Vitale
Custode Giudiziario : Avv. Vanessa Chianese



Relazione di Consulenza Tecnica
d'Ufficio



Ed
Allegati





Indice

1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
2. Risposta ai quesiti	pag. 6
a. verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.....	pag.6
2.1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.....	pag.7
2.2. Identificazione dei beni e descrizione materiale dei lotti	pag.11
a. Documentazione fotografica.....	pag.13
2.3. Identificazione catastale dei beni pignorati.....	pag.16
2.4. Schema sintetico –descrittivo dei lotti	pag.22
2.5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati	pag.25
2.6. Regolarità urbanistica dei beni pignorati --.....	pag.27
2.7. Stato di possesso attuale dell’immobile	pag.34
2.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag.34
2.9. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	pag.35
2.10. Verifica dell’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag.46
2.11. Altre informazioni utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag.36
2.12. Valutazione dei beni.....	pag.36
2.13. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag.37
2.14. Certificato di stato civile , regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	pag. 41





Allegati



“A”	Certificato di Matrimonio	pag.35
“B”	Atto Notarile	pag.36
“C”	Rrichiesta documenti al Comune	pag.43
“D”	Estratto Mappale	pag.45
“E”	Planimetria catastale	pag.46
“F”	Grafici -Rilievi.....	pag.47
“G”	Ispezione Ipotecaria	pag.48
“H”	Visura catastale Storica	pag.55
“I”	Concessione edilizia	pag.58
“L”	Documentazione Fotografica	pag.63





RGE n°321/2024

ING BANK SPA Contro Sig. xxxxxxx xxxxxx



Consulenza Tecnica d'ufficio richiesta dal G.E. Dott.ssa Triglione L. , incarico conferito all'udienza del 04-02-2025 .



PREMESSA



Con atto di pignoramento trascritto il 13-08-2024 emesso da uffici lae giudiziario tribunale Di Napoli Nord , trascrizione REPERTORIO 7003 del 19/07/2024 01/08/2024 A FAVORE :



XXXXXXXX XXX XXX , sede in Milano , venivano pignorati i seguenti beni:

- Immobile sito in in Casoria (NA) alla via Diaz n.50 , al F.4, Part.343 ,sub 26,Piano Quinto , categoria A/2, classe 7 consistenza 5 , Rendita Catastale euro 503,55
- Superficie totale 114mq ,totale sup. coperte 110 mq.. in Ditta a Preziosi Carmine nato a Casoria il 07-06-1971 .



Al Sig. XXXXXX XXXXX dispone la piena e intera proprietà del bene pignorato è pervenuta in virtù di atto di compravendita del 07-02-2002 Rep. 126364 Notaio Del Balzo Alessandra sede in Napoli trascritto il 21-02-2002 nn. 6567/5079 da potere di XXXX XXXXX nata il xxx xxx xxx a xxxxxxxa (NA) , xxxxx xxxxx il xx xx xx xx xx x x a xxx .



Si precisa che risulta trascritta in data 26-09-2024 ai nn. 46488/36653 accettazione tacita dell'eredità nascente da atto Notaio del Balzo Alessandra, in morte di xxxxx xxxxxx xxnato a xxxxxx il xx-xx-xxxx .



In regime di comunione dei beni Il Sig xxxxxxxx xxxxxx , nato a xxx xxxx xxx il xx-xx -xxxxx.



Con nomina in data 04-02-2024 il G.E Dott.ssa Triglione L. pone i quesiti più avanti elencati.





Al fine di adempiere al mandato il sottoscritto ha ricevuto comunicazione di primo accesso presso i luoghi di causa in data 31-03-2024 alle ore 16,30 dal Custode Dott. ssa Chianese Vanessa.

In sede di primo accesso, mi recavo in Casoria alla Via Diaz A. n.50 , qui ivi giunto, era presente il custode giudiziario Dott. ssa Chianese Vanessa , alla presenza del Sig. xxxxxx xxxxxx (esecutato).

Il sottoscritto provvede alla ricognizione dei luoghi e effettuate i relativi rilievi planimetrico e fotografico degli immobili .



2. Risposta ai quesiti

a) Verifica della documentazione ex 567 c.p.c.

L'esperto

- **verifichi** se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati 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.
- **precisi** se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. 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.
- **precisi** se il creditore e procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato

Il creditore procedente:

- ha depositato in data 02-09-2024 certificazione notarile che risale oltre all'atto di compravendita per Notaio Alessandra Del Balzo, del 07-02-2002 repertorio n. 126364 , trascritto in data 21-02-2002 ai nn.6567/5079.
-
- In data 20/08/2024 deposita l'istanza di vendita degli immobili.
- In data 19-07-2024 data notifica pignoramento.
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva .
- Non risultata depositato l'estratto mappale del bene pignorato.

(Allegato B- Certificato Matrimonio)

I dati catastali nell'atto di pignoramento risultano identici allo stato attuale.



2.1 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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, etc) ed i beni oggetto del pignoramento.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio xxxx xxxxxx xxxxxx Raffaele in data 06-05-2011 Rep. Xxxxxx , Reparto PL di Caserta -SMCV in atti dal xx xx xx x .

(Allegato C – Atto Notaio Alessandra Del Balzo)

Gli immobili oggetto del pignoramento sono siti in xxxxxx (NA) alla via xxxxx xxxxxxxx n.xx :

1. riportato N.C.U. F.xx Part.xxx, subxx - piano x , categoria A/2, classe 7, consistenza 5,0 vani , Totale Superficie 114 mq ,rendita € 503,55;

(gli immobili in oggetto sono in piena proprietà 1/1 del Sig. xxxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx il xx-xx-xxxxx.

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati rilevati:



LOTTO 1- : Abitazione



Vengono riprotati gli immobili – Abitazione

	F	Part	sub	Consist.	Cat.	Rendita
Dati catastali nell'atto di Pignoramento	x	xxx	xx	5,0	A/2	503,55



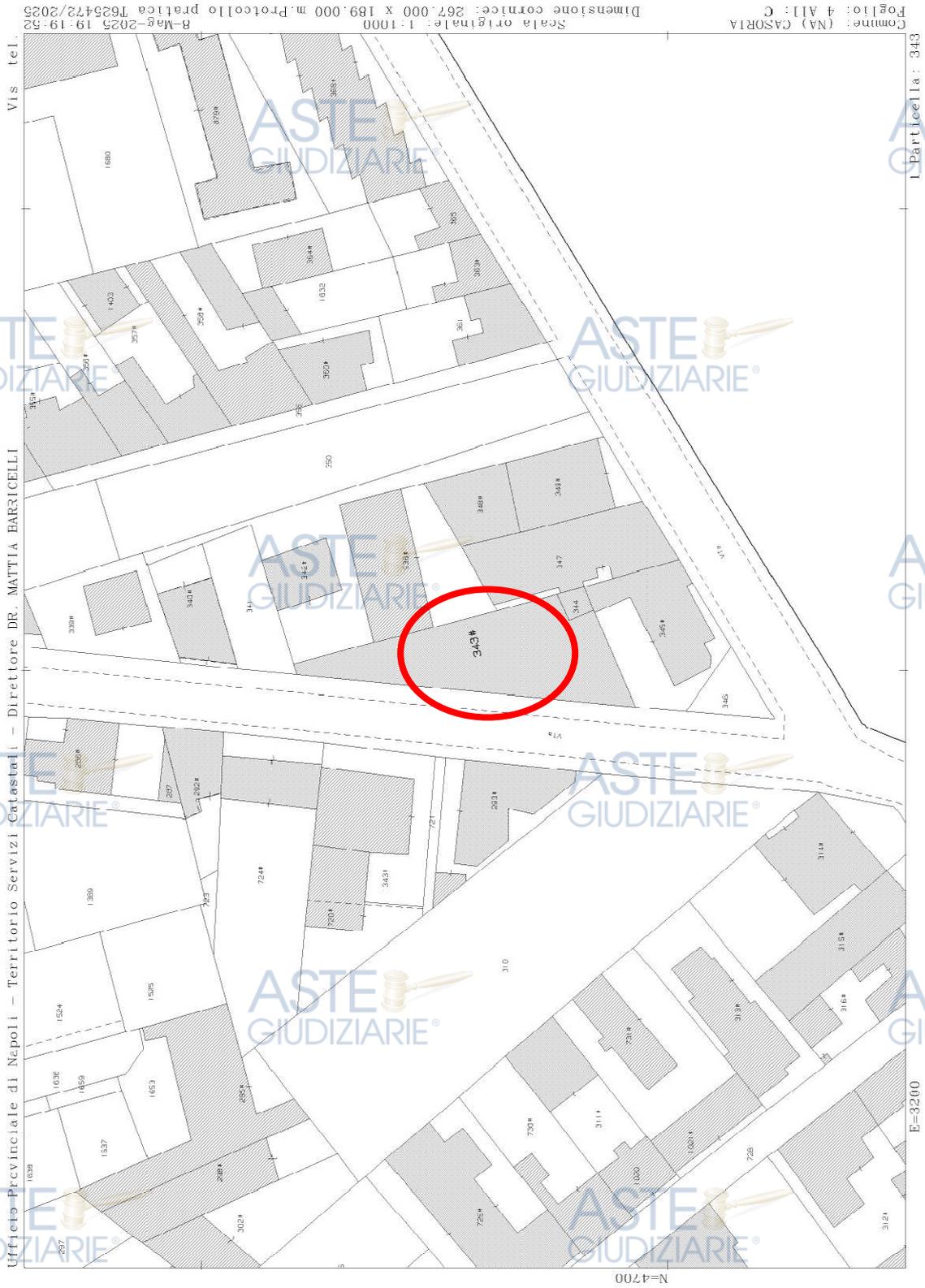
CONFINI



F. x p.lla xxx	Nord-	Sud	Ovest	Est
Confini contenuto Nell'atto di pignoramento	Altra proprietà P.Ile 341	Altra proprietà P.Ila 345	Altra proprietà Strada A. xxx	Altra Prop. P.Ile 347-348
Confini attuali	Altra proprietà P.Ile 341	Altra proprietà P.Ila 345	Altra proprietà Strada A.xxxx	Altra Prop. P.Ile 347-348



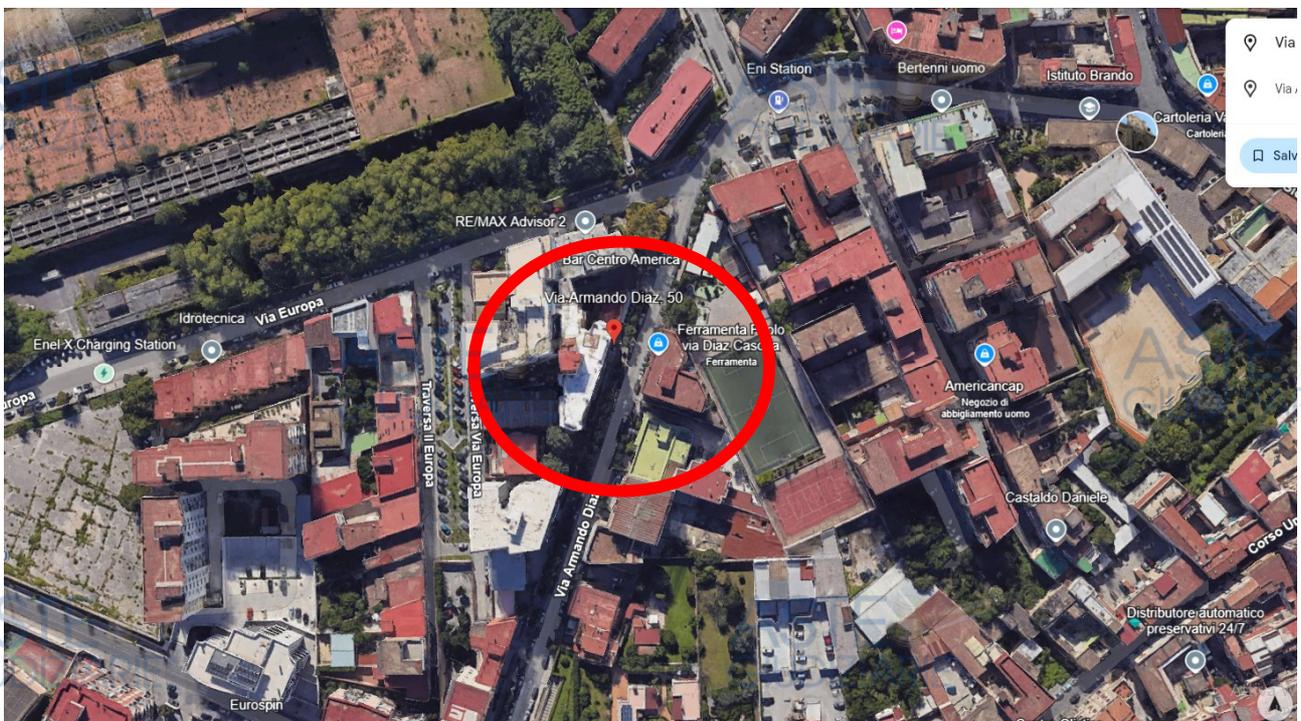
ESTRATTO MAPPALE F.4.PART. 343



Mappa catastale - Fxx - Part. xxx .



Vista da GOOGLE Via A. xxxx n.xxx



Vista da GOOGLE Via A. xxxxz n.xxx



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto proceda alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene oggetto di pignoramento Identificativo con F.x particella xxx sub.xxx ubicato nel Comune di xxxxxx (NA) alla via A.Diaz n.xx fa parte, di un immobile adibito prevalentemente ad abitazione, l'appartamento si trova al quinto piano dello stabile, interno 21 con ascensore, l'accesso alla scala A avviene direttamente dalla via xxxxxxz.

L'intero immobile è situato in zona semi centrale del Comune di xxxxxx, la zona è abbastanza urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di marciapiedi e di pubblica illuminazione, si trovano tutti i servizi primari.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COMPOSITE E COSTRUTTIVE

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati consta di un unico corpo di fabbrica, con accesso indipendente alle scala A .

L'edificio ,è articolato su tre piani fuori terra piu seminterrato , realizzato in struttura in c.a tompagnature in latero-cemento e rifinito per abitazioni civile , attraverso il passaggio carrabile si arriva nel cortile interno continuando si arriva al piano seminterrato ove si trovano i garage-(coperti) .

L'esterno dell'immobile risulta ben conservato pitturato con colori chiari, allo stato attuale presente una buona manutenzione nel tempo.

L' appartamento risulta ben rifinito con mattonelle in gres , le pareti perfettamente intonacate, tutti gli ambienti pitturati con colori chiari , dotato di impianto elettrico , idraulico e di riscaldamento (autonomo) , perfettamente funzionanti .

LOTTO 1 APPARTAMENTO

- Tipologia : Immobile Categoria A/2 ;
- Ubicazione: Casoria (NA) via A. xxxx n.xx ;
- Accessi: Pedonale su Via A xxxx n.xx ;
- Contesto 1 : Zona. B2 del PRG ;
- Contesto 2: posto al piano xxxxxxscala A interno xx(con ascensore) ;
- Superficie catastale mq 114;

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 1 cucina



ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 2 cucina



ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 3- Cucina



ASTE GIUDIZIARIE®

foto 4-cucina



ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 5 Corridoio



ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 6 Corridoio



ASTE GIUDIZIARIE®

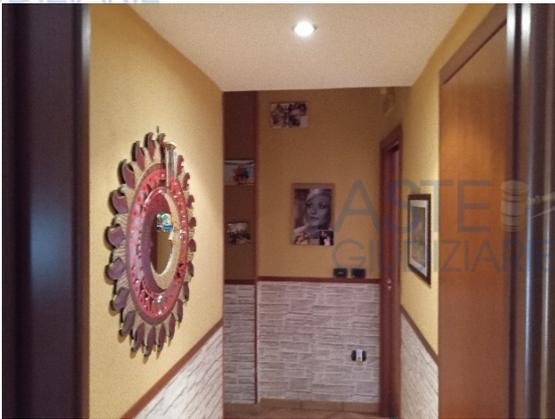
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



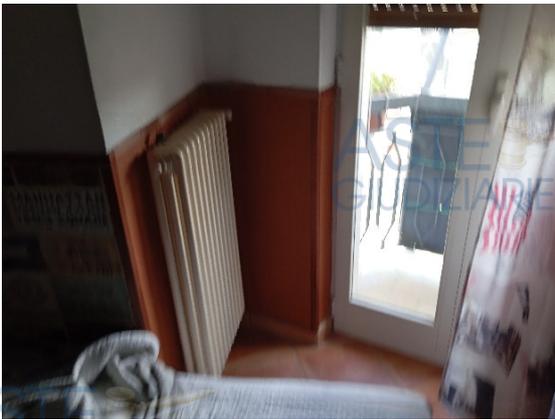
ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 7 corridoio



ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 8 Camera letto 1



ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 9 camera letto 2



ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 10 Camera letto 2



ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 11 camera Letto 1



ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 12 Camera Letto 2



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

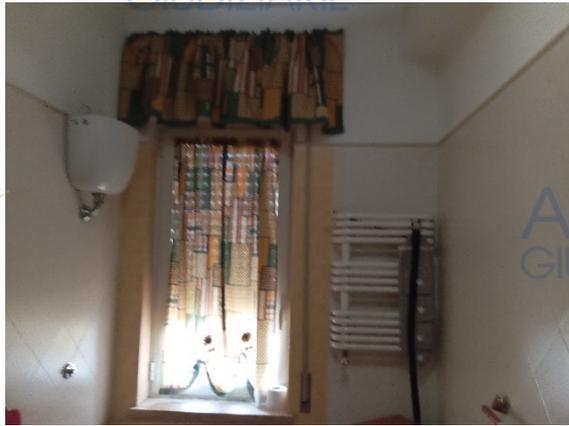
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 13 Camera Letto 2



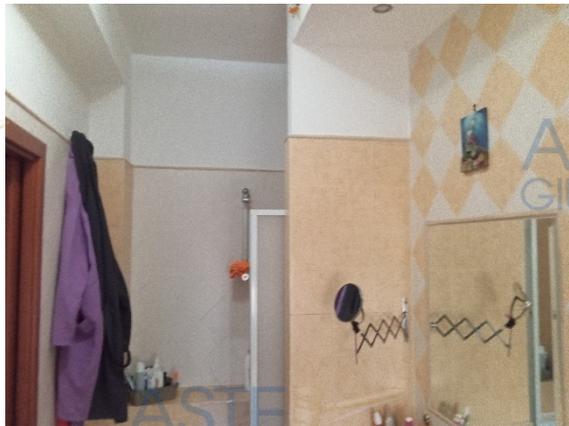
ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 14 bagno



ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 15 bagno



ASTE GIUDIZIARIE®
foto 16 bagno



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 17 bagno

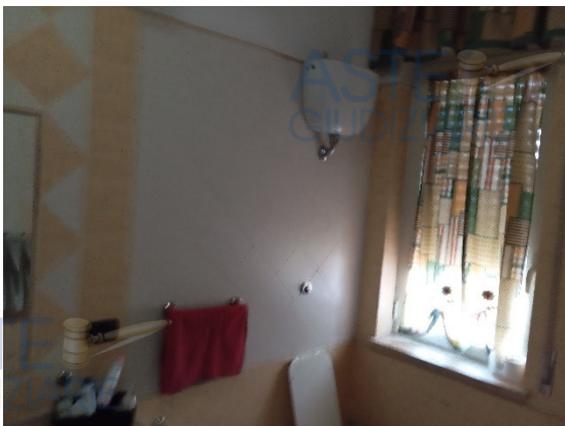
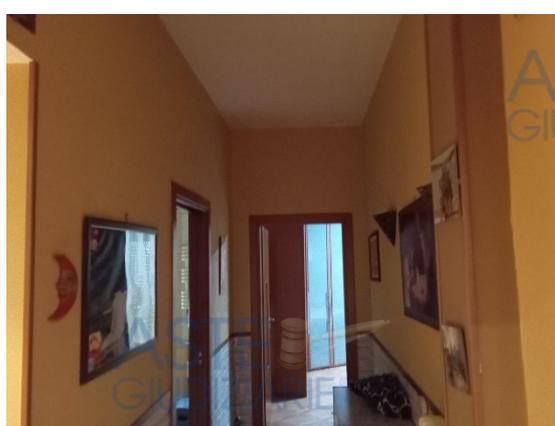


Foto 18 corridoio



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 19 corridoio



ASTE GIUDIZIARIE®
foto 20 Balcone lato sud



ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 21 balcone su strada Diaz



ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 22 balcone su strada Diaz



2.3. Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

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

Presso l'Agenzia del territorio di Napoli sono state acquisite le planimetria e le visure storiche relative al bene pignorato, ricostruendo in questa maniera l'intera storia catastale (all "H" Storica catastale).

L'appartamento al Piano Quinto pignorato è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di XXXXX (NA) con i seguenti dati :

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

Piano Quinto ;

Foglio xx, p.lla xxx, sub xx;

Categoria A/2 ;classe 7;

Consistenza 5,0 vani ;

Rendita € 503,55;

Superficie catastale Totale 114mq , esclusa aree scoperte 110 mq;

Tale identificativo , corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo all'esecutato.

Dopo la trascrizione del pignoramento non è intervenuta alcuna variazione.

(Allegato : E – Planimetria Catastale appartamento sub 26)

Analizzando il periodo antecedente il ventennio risulta che l'unità immobiliare appartamento riportato al F. xx,Part. xxx , sub xx è così identificata dall 'impianto originario.

Situazione degli intestatari dal 30-06-1987 Impianto Meccanografico

1. xxxxxxxx xxxxa (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) nata a xxxxxxxxxx (NA) il xx/xx/xxxx dall'impianto al 07/02/2002

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

2. xxxxxx xxxxxxxxxx

nato a xxxxx (NA) il xx/xx/xxxx8

dall'impianto al 07/02/2002

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto !).

2. Atto del 07/02/2002 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Sede NAPOLI (NA)

Repertorio n. xxxxxx - COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) Trascrizione n. 5xxxx.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. xxxxxx in atti dal 11/03/2002

1. xxxxxxxx xxxxx

(CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

nata a xxxxxxx (NA) il xx/xx/xxxx

dal 07/02/2002 al 07/02/2002

Diritto di: Da verificare Da verificare (deriva dall 'atto 2).

2. xxxxxxxx xxxxxx

(CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

nato a xxxxxxx (NA) il xx/xx/xxxx

dal 07/02/2002 al 07/02/2002

Diritto di: Proprieta' per 8335/10000 (deriva dall'atto 2).

3. xxxxxxxx xxxxxxxxxx

nato a xxxxxxx(NA) il xx/xx/xxxx

dal 07/02/2002 al 07/02/2002

Diritto di: Da verificare Da verificare (deriva dall'atto 2).



3. Atto del 07/02/2002 Pubblico ufficiale A.DEL BALZO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1xxxxxx - C/V Voltura n. xxxxxxx.1/2002 - Pratica n. xxxxxxx atti dal 19/03/2002.

1. Xxxxxxxx xxxxxx
(CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
nato a xxxxxx(NA) il xx/xx/xxxx
dal 07/02/2002
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3).



Dati identificativi dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale
Comune di xxxxxx (B990) (NA)
Foglio x Particella xxx Subalterno xx



Indirizzo - dall'impianto Impianto meccanografico del 30/06/1987

al 28/02/2015

Immobile attuale
Comune di xxxxxxA (xxxxxx) (NA)
Foglio x Particella xxxx Subalterno xx
VIA GENERALE xxxxxxx xxxxxxx Interno 21
Pianox5
Partita:xxxxx1



dall'impianto Impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992

Immobile attuale
Comune di xxxxxx (B990) (NA)
Foglio x Particella xxxSubalterno xx
Rendita: Lire 2.180
Categoria A/2a), Classe 7, Consistenza 5,0 vani
Partita: xxxxx



dal 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale
Comune di xxxxxxxx (B990) (NA)
Foglioxxx Particella xxxx Subalterno xx
Rendita: Euro 503,55
Rendita: Lire 975.000
Categoria A/2a), Classe 7, Consistenza 5,0 vani
Partita: 3401



dal 09/11/2015 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 26/09/1969, prot. n. 60936



Immobilie attuale

Comune di xxxxxxxx (B990) (NA)

Foglioxx Particella xxx Subalterno xx

Totale: 114 m2

Totale escluse aree scoperte : 110 m2

- I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché

i dati catastali all'atto di acquisto corrispondono con le risultanze catastali.

- Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

- L'intestazione dell'immobile corrisponde al reale ed attuale titolare del bene.

2.4. Schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 1 APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà dell'appartamento del Sig xxxxxxxx xxxxxxxx che si trova alla via xxxxxx n xxxsito in xxxxxx (NA) situato al piano xxxxx con una superficie UTILE NETTA di circa mq xxxx superficie utile e balcone di mq xxxx, l'accesso pedonale AVVIENE dalla scala "A" prospiciente direttamente sulla Via xxxxxx n.xxx, distinto al N.C.E.U di Napoli al Foglio x P.Illa xxx, sub xx, Categoria A/2, classe 7, consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale mq 114, Totale escluse aree scoperte 110,00mq., rendita € 503,55.

- Piena ed intera proprietà (1000/1000) del BENE immobile ubicato in xxxxxxxa (NA) alla Via xxxxx n.xxx.

- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'appartamento fa parte di un intero edificio realizzato negli anni tra 1967-68 a seguito della Licenza edilizia n. xxxxx del xx-xxx-xxxx E **SUCCESSIVA Variante n. xxxx del xxx-xx-xxxx8 entrambe rilasciate** dal Comune di xxxxxa.

Rispetto alla Licenza edilizia e successiva Variante descritte sopra, lo stato dei luoghi risulta difforme ai fini della regolarità e vendita del bene, occorre regolarizzare con una SCIA IN SANATORIA.



(allegato "C" richiesta/ rilascio documenti..)



PREZZO BASE D'ASTA DELL'APPARTAMENTO € 135.000,00



2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.



L'esperto 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.



PIGNORAMENTO TRASCRITTO IL xx-xx-xxxxx emesso dal Tribunale Napoli

Nord



Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenute mediante ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate di Napoli .



PROVENINZA DELL' IMMOBILE - LOTTO 1 APPARTAMENTO SUB 26-

Situazione degli intestatari dal 30-06-1987 Impianto Meccanografico



1. xxxxxxxx xxxxxxxa (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxY) nata a xxxxxxxxx(NA) il xx/xx/xxxxxx dall'impianto al 07/02/2002

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)



2. xxxxxx xxxxxxxxx

nato a xxxxxxA (NA) il xx/xx/xxxxxx

dall'impianto al 07/02/2002

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1).





2. Atto del xx/xx/xxxx Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Sede NAPOLI (NA)
Repertorio n. xxxxxxxx - COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi
da esaminare) Trascrizione n. xxxxxxxx.1/2002 Reparto PI
di NAPOLI 2 - Pratica n. xxxxxxxxxx in atti dal xx/xx/2002

1. xxxxxxxx xxxxxxxx
(CF xxxxxxxxxxxx)

nata a xxxxxxxxxxxx(NA) il 13/07/1942
dal 07/02/2002 al 07/02/2002

Diritto di: Da verificare Da verificare (deriva dall 'atto 2).

2. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx
(CF xxxxxxxxxxxxxxxx)

nato a xxxxxxxx (NA) il 07/06/1971
dal 07/02/2002 al 07/02/2002

Diritto di: Proprieta' per 8335/10000 (deriva dall'atto 2).

3. xxxxxxxxxxxx xxxxxxx
nato a xxxxxx (NA) il xx/xx/xxxx
dal 07/02/2002 al 07/02/2002

Diritto di: Da verificare Da verificare (deriva dall'atto 2).

3. Atto del xx/xxx/xxxxxPubblico ufficiale A.DEL BALZO Sede NAPOLI (NA)
Repertorio n. xxxxxxxx - C/V Voltura n. xxxxxxx.1/2002 - Pratica n. xxxxxxxxxx in
atti dal 19/03/2002.

1. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx
(CF xxxxxxxxxxxxxxxx)

nato a xxxxxxxxxxxx (NA) il xx/xx/xxxxx1
dal 07/02/2002

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3).

- (Allegato "B" – Atto Notaio Alessandrta del Balzo)



IL suddetto titolo costituisce il primo atto inter vivos a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati.

L'esperto verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica. Del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella della originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuare per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifici, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Segnali a questa G.E. se l'immobile sia privo di dati catastali, ovvero siano indicati i soli dati catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata.

Il sottoscritto ha fatto richiesta presso l'ufficio Urbanistica del Comune di xxxxxxxx(NA) in data 01-04 -2025 a mezzo PEC, per verifica la regolarità urbanistica e copiare le Licenza e/o Concessioni Edilizia e/o Concessione in Sanatoria rilasciate dal Comune di Casoria in merito ai beni Pignorati .

CERTIFICA

Che l'immobile riportato al F. xx part. xxxx sub xx, risulta ricadere nella zonizzazione del P.R.G. al seguente modo , **Zona B2.**

L'immobile risulta realizzato con regolare C.E. n.xxxxx del xxx-xx-1xxxx e successiva variante n. xxxx del 05-07-1967 rilasciate entrambe dal Comune Di xxxxxx.

(all. "M" Licenza Edilizia n.xxxxx pag.)

Tra la Licenza Edilizia e successiva Variante riportate sopra , la scheda Catastale in atti dal 26-09-1969 e lo stato dei luoghi , l'appartamento non risulta conforme .

Per il ripristino dello stato dei luoghi ed aggiornamento catastale occorre procedere a d autorizzazione amministrativa .

Ai fini della SCIA tardiva del bene si stimano :

€ 2.000,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica.

€ 516,00 quale sanzione per SCIA tardiva al Comune di xxxxxxx .

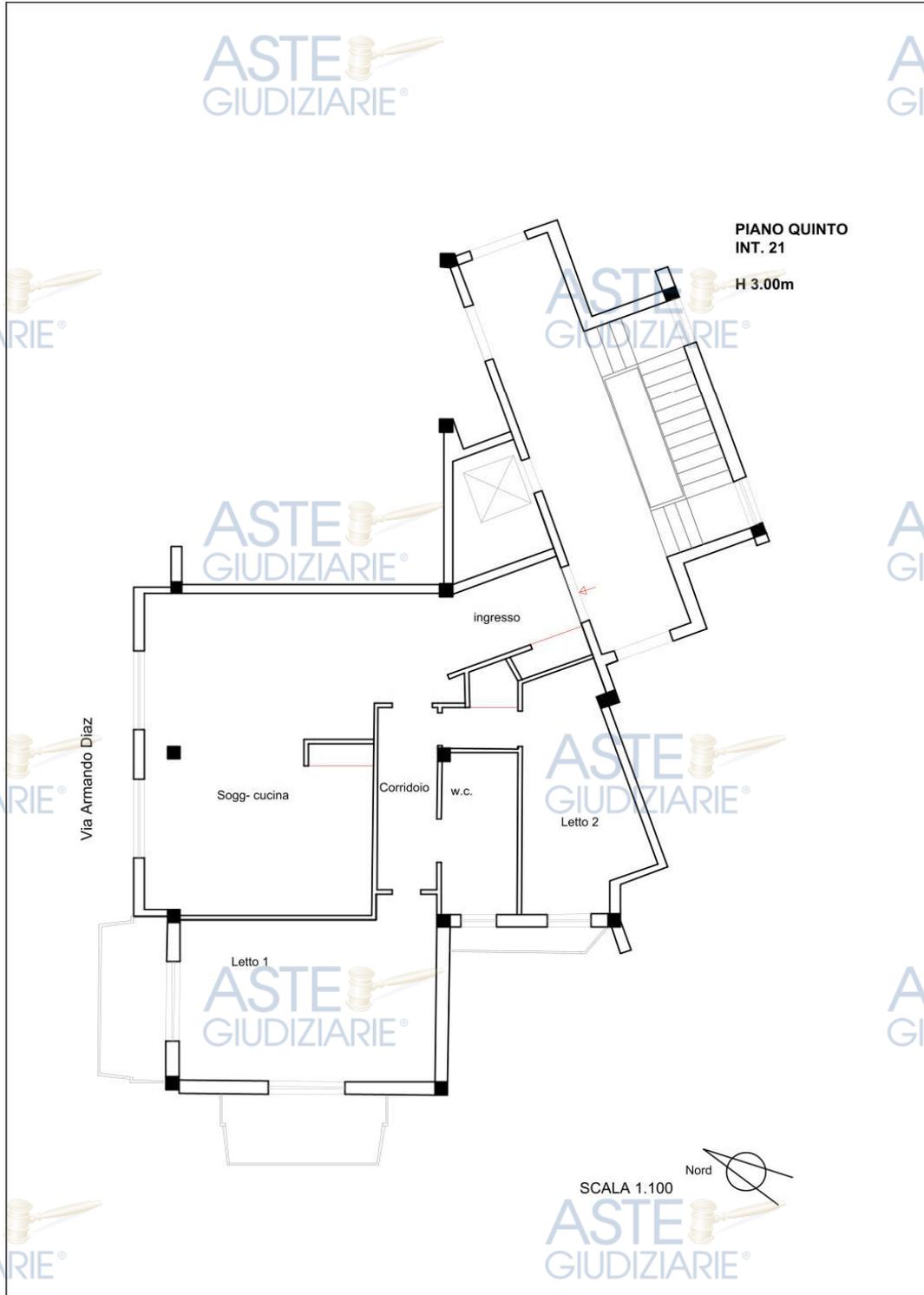
€ 258,00 per diritti di segreteria al Comune di xxxxxxxia .

Ai fini dell'aggiornamento catastale del bene si stimano (ai sensi del Dcreto Ministeriale delle Finanze del 2 gennaio 1998 n. 28). :

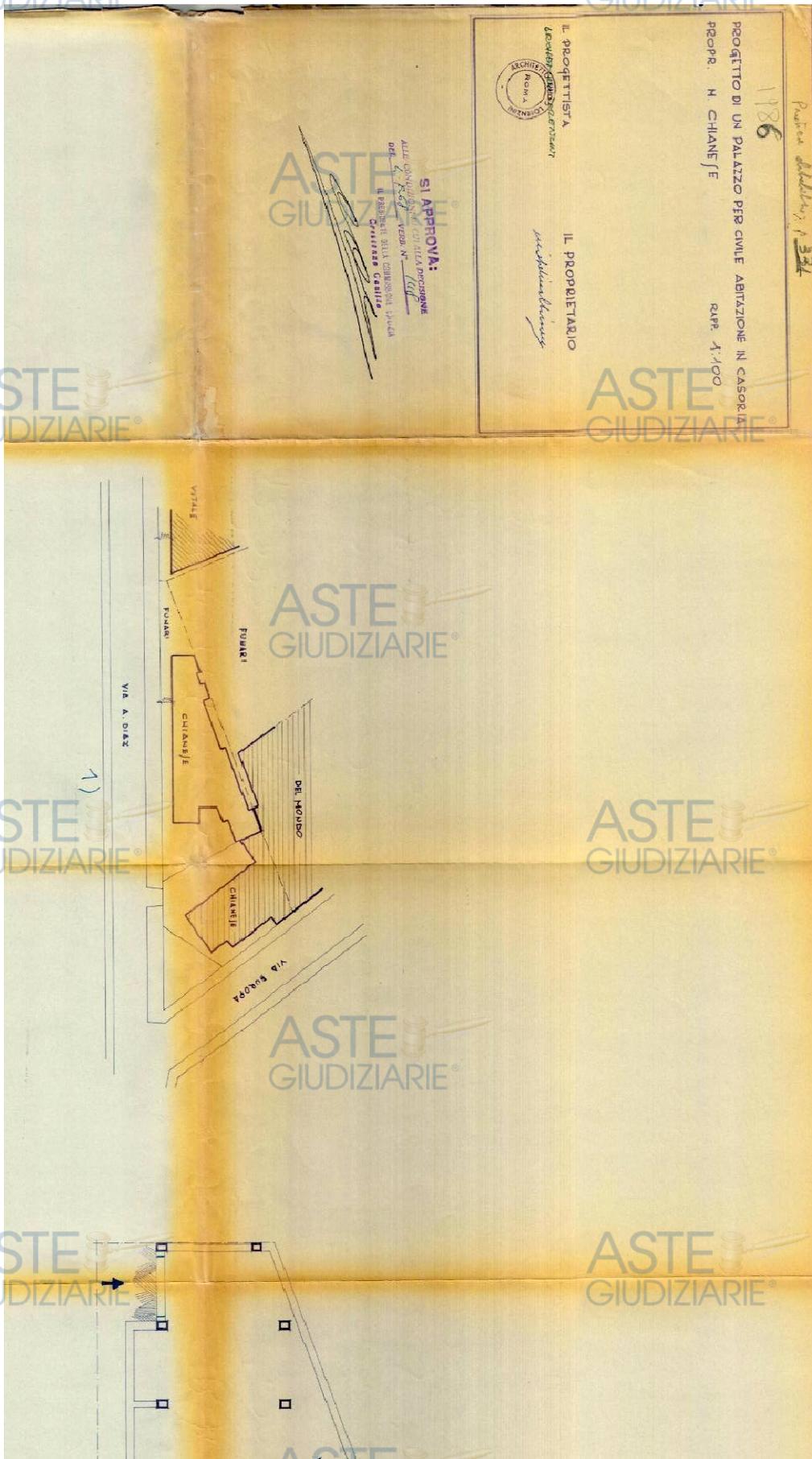
Complessivamente occorrono :

- € 2.480,00,00 (Inclusa IVA corrente e CP per onorario) di un tecnico abilitato;
- € 516,00 + € 258,00 = € 774,00
- Aggiornamento catastale € 70,00
- Totale € 3.324,00 (da sottrarre al valore complessivo)

Rilievo dello stato dei Luoghi dei Beni Pignorati:



Licenza Edilizia -Variante n. 1986 del 5-7-1968 .



ASTE
GIUDIZIARIE®

5) PIANO TIPO
Sop. cop. mq. 42219

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

Dal sopralluogo effettuato, è emerso che il cespite pignorato è occupato dal Sig.

Preziosi Carmine (esecutato).

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

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

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (gia Conservatoria dei RR.II), ed ispezione Ipotecarie da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati ed altre gia cancellate, in particolare , tali formalità sono:

1. TRASCRIZIONE del 21/02/2002 - Registro Particolare xxx Registro Generale 6567
Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio xxxxxx del 07/02/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare 2291 Registro Generale xxxxx
Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio xxxxxx del 05/04/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. xxxxx del xx/xx/xxxx di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2009.





Cancellazione totale eseguita in data 31/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).



3. ISCRIZIONE del xx/xx/xxxx9 - Registro Particolare 2446 Registro Generale 10851

Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio xxxxx/xxxxxx del 24/02/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico



4. TRASCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare xxxxxx Registro Generale 43086

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio xxxxx del xx/xx/xxxx

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



5. TRASCRIZIONE del xx/xx/xxxxx - Registro Particolare 36653 Registro Generale 46488

Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio xxxxxxx del xx/xx/xxxx

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico



Non esistono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistico, atti impositivi di

servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto.

(All. " G" – Ispezione Ipotecaria.).



Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) Oneri condominiali :

2) Non ci sono oneri e vincoli a carico dell'acquirente .





2.9 Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale



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



Dalle ricerche effettuate presso l' UTC di xxxxxa (NA) è emerso che l'area su cui insiste il L'immobile non rientra tra i suoli demaniali, bensì si trova in zona B.



2.10 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.



Dalle ricerche effettuate presso l' UTC di xxxxxxxx (NA) è emerso che l'area su cui insiste l'immobile **non è gravata da censo, livello o uso civico**



2.11 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 (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.



Nessuno.



2.12 Valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali fornire ogni informazione concernente:

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca, del valore che ha più probabilità che si verifichi quando il locale Commerciale viene immesso nel mercato. Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa **sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare**, prevedendo il reperimento di un certo numero di dati forniti dal mercato

Dal mercato locale dei beni in oggetto, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Tale tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, ricercando prezzi storici certi e recenti verificatesi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, tutti i beni oggetti di questa stima.

Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un bene, quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.





LOTTO 1- Appartamento



Caratteristiche del Bene :

L appartamento sito al piano secondo con una superficie **utile abitabile 96,00** mq, mentre la superficie dei balconi di mq 12,50 mq.



All' appartamento si accede da via Diaz n.50 con accesso pedonale , esso fa parte di un immobile realizzato nell'anno xxxx-xxx .



L'intero immobile composto da cinque piani fuori terra , è stato realizzato con struttura in c.a , blocchi di tompani in latero-cemento, di recente è stao oggetto di intervento di ristrutturazione dell'intera facciata , allo stato attuale risulta intonacato alle facciate esterne , gli interni risultano ben rifiniti , le pareti pitturate con colori chiari, dotato di impianto elettrico, idraulico, riscaldamento (autonomo) perfettamente funzionanti in tutti gli ambienti , il pavimento risulta realizzato con da mattonelle in gres porcellanata, fornito di un bagni ed un balcone con afafccio all'interno del cortile.



Allo stato attuale l'appartamento puo definirsi tipo per abitazioni civile, senza con ascensore .



Al fine di reperire una serie di dati di mercato si sono condotte indagini su immobile con le stesse caratteristiche intrinseche e ricadenti nel Comune di Casaluce in Campania nell'ambito delle seguenti fonti:

- *atti di compravendita relativi ad appartamenti siti in contesti analoghi a quello in esame e con pari grado di appetibilità.*

Tali dati non è stato possibile reperirli in quanto negli ultimi anni, non ci sono stati

atti di compravendite per abitazioni simili , soprattutto di dimensioni simili, e le condizioni intrinseche.



Si è proceduto a alla stima effettuando indagini di mercato presso le agenzie Immobiliari (su siti On Line), presenti sul territorio di Casoria (NA) , con immobili con le stesse dimensioni , e le condizioni intrinseche.

- Da indagini esperite presso l'Agenzia Tecnorete Di xxx , si è accertato che i valori di mercato attuali degli immobili con caratteristiche similari , oscillano da **€/mq 1250,00 a €/mq 1.650,00** ,
- (**valore medio €/mq- 1.450,00**).

- Altra indagine è stata svolta presso La tecnocasa in Casoria dove è stato confermato che il valore degli appartamento con garage al seminterrato e garage al paino terra (abusivo) similari varia dai **€/mq 1300,00 ai €/mq 1.700,00 al mq. , (valore medio €/mq- 1.500,00)**

- Inoltre secondo le quotazioni del Borsino immobiliare le valutazioni di Appartamento per civili abitazione nella zona di Casoria nella zona C2 semicentro con caratteristiche similari i valori variano da :

valori minimi €/mq 1350,00 ; valori massimi €/mq 1.700,00 ;
(valore medio €/mq- 1525,00).

INFINE QUOTAZIONI OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE :

Tipol.	Stato Conserv	V.Mercato €/mq		S	Valori Loc		S
		Min	Max				
Abitazion civili	Normale	1200	1850	L	4,0	6,2	L
Abitazi tipo eco.	Normale	810	1250	L	2,7	4,2	L
Box	Normale	710	1100	L	3	4,6	L

Mediando i valori Indagini di Mercato e quelli presso Agenzie del posto si ha:

- valore medio unitario = $\text{€/mq } 1200,00 + \text{€/mq } 1850,00) \text{ €/mq} / 2 =$
€/mq 1525,00 €/mq

Mediando i valori minimi tra le agenzie del territorio , mediando il valori del

Borsino ed i valore minimi dell'agenzia delle Entrate OMI :

i valori medi corrispondono: **Mediando valore dell'appartamento**

- Valore medio unitario $\text{€/mq } 1450,00 + \text{€/mq } 1500,00 = \text{€/mq } 1475,00$
- Valore medio unitario $\text{€/mq } 1525,00 + \text{€/mq } 1525,00 = \text{€/mq } 1525,00$

Il Prezzo unitario Assunto €/mq 1475,00 + €/mq 1525,00 / 2 = €/mq 1.500,00

- Il valore venale dell'appartamento sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale per il **prezzo unitario assunto di €/mq 1.500,00**
- è pari: **$V = \text{mq } 100,00 \times \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 150.000,00$;**

Al fine di considerare la mancata operatività della garanzia per vizi ed il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione , si



ASTE
GIUDIZIARIE®

ritiene riduce del 10% il valore sopra calcolato ottenendo il seguente Valore a base
d'asta € 150.000,00 – 10% = € 135.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.13 Valutazione della quota indivisa per la sola quota.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto una quota indivisa

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della camera di commercio, e precisare regime patrimoniale in caso di matrimonio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Presso gli uffici Comunali del Comune di xxxxxxxxxxxxxxx ho provveduto ad effettuare il certificato;

ASTE
GIUDIZIARIE®

E presente il certificato di stato civile in regime di separazione dei beni.

(Allegato "A" – Certificato di Matrimonio)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A questo punto il sottoscritto rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n.81 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Aversa 09-05-2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch Luca Vitale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

