



**Salvatore Di Giuseppe**  
INGEGNERE

Via (Prol.) Vincenzo Pica, 62 8005 Casandrino (NA)

**Studio Cell.3928145610 Tel. 3336308952**

E-mail: digisa@inwind.it. Pec. salvatoredigiuseppe@pec.it

P. Iva 06189991216 C.F. DGSSVT74R06F839I



## **TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



R.G.E. 340/2022 G. E.: Dott.ssa MARGHERITA LOJODICE



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE



**OMISSIS OMISSIS**



Contro

**OMISSIS**

**LOTTO UNICO**



Prossima udienza 18/11/2024



## Sommario

|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Mandato .....                                                                     | 3         |
| 2. Premessa .....                                                                    | 3         |
| 3. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza .....                         | 3         |
| 4. Cronologia delle principali operazioni peritali .....                             | 4         |
| 5. Controllo preliminare ex art. 567 c.p.c. ....                                     | 5         |
| 6. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E .....                                  | 5         |
| <b>6.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....</b>     | <b>5</b>  |
| 6.1.1 Diritti reali .....                                                            | 10        |
| 6.1.2 Beni oggetto del pignoramento .....                                            | 10        |
| <b>6.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto</b>                   |           |
| e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....                        | 10        |
| <b>6.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato .....</b>         | <b>27</b> |
| <b>6.4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</b> | <b>31</b> |
| <b>6.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà</b>                    |           |
| in relazione al bene pignorato .....                                                 | 31        |
| <b>6.6 Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo</b>        |           |
| edilizio ed urbanistico .....                                                        | 32        |
| <b>6.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</b>                  | <b>38</b> |
| <b>6.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....</b>          | <b>39</b> |
| <b>6.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....</b>          | <b>42</b> |
| <b>6.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....</b>              | <b>43</b> |
| <b>6.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile</b>    |           |
| e su eventuali procedimenti in corso .....                                           | 43        |
| <b>6.12 Procedere alla valutazione dei beni .....</b>                                | <b>43</b> |
| <b>6.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili</b>            |           |
| pignorati per la sola quota .....                                                    | 55        |
| <b>6.14 Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e</b>     |           |
| della Camera di Commercio e precisare il regime                                      |           |
| patrimoniale in caso di matrimonio. ....                                             | 56        |
| 7. Elenco allegati. ....                                                             | 57        |
| 8. Congedo C.T.U.....                                                                | 57        |

## 1. MANDATO

Il sottoscritto Ing. Salvatore Di Giuseppe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°15411, con studio in Casandrino (NA) alla via (prol.) V. Pica, 62, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli Nord al N° 922. Nominato C.T.U. all'udienza del 12/12/2023 nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al n°340/2022, promossa da OMISSIS OMISSIS contro OMISSIS prestava il giuramento mediante procedura telematica in data 28/02/2024 (ALL. 1. ) per redigere perizia estimativa.

## 2. PREMESSA

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
- CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
- RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
- ELENCO ALLEGATI
- CONGEDO C.T.U.;
- ALLEGATI.

## 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

Dopo aver preso visione della documentazione agli atti, iniziato le attività di ricerca ed ispezioni presso uffici pubblici, che sono proseguite durante tutto il mandato, si è proceduto con l'analisi preliminare, come disposto dal G.E. Si procedeva successivamente ad inviare all'esecutato, attraverso comunicazione da parte del custode giudiziario [REDACTED], la comunicazione di I Accesso.

Le operazioni di sopralluogo e rilievo si sono articolate in N°1 accessi.

**I Accesso 17/04/2024** ore 16.15 presso l'immobile oggetto di stima congiuntamente al custode giudiziario [REDACTED].

In tale circostanza il sottoscritto, in qualità di esperto stimatore della procedura in epigrafe, si portava in Via Pasquale De Feo, 3 Casoria (Na). Le operazioni peritali si svolgevano alla presenza dell'esecutato OMISSIS. Lo stesso consentiva l'accesso ai beni per permettere allo scrivente di effettuare le opportune verifiche peritali. Si precisa che per tale procedura di stima non si sono costituiti consulenti tecnici di parte sia per la parte debitrice che per la parte creditrice.

Si procedeva pertanto ad una prima analisi dell'immobile, ad effettuare un'ampia documentazione fotografica ed un dettagliato rilievo planimetrico del solo piano secondo adibito a civile abitazione. L'unità immobiliare posta al Piano Secondo interno 5 era occupata dall'esecutato.

Il sottoscritto CTU si riservava pertanto di valutare gli elementi raccolti in separata sede ed alle ore 17.00 dichiarava conclusi l'accesso ai luoghi.

Per un maggior dettaglio in merito all' accesso eseguito si allega il relativo verbale (ALL. 1).

Contestualmente agli accessi si procedeva alla pedissequa ricerca della documentazione presso gli uffici pubblici. In particolare, avendo avuto difficoltà a reperire atti e documenti necessari all'elaborazione della Relazione di stima, si rendeva necessario procedere ad una richiesta di proroga di gg 60 finalizzata a fornire più tempo per la ricerca di tale documentazione in data **27/05/2024**.

Richiesta accolta dal G.E **Dott.ssa Margherita Lojodice** che rinviava l'udienza al **18/11/2024** e fissava quale termine per il deposito il 19/10/2024 (ossia 30 gg prima dell'udienza).

Contemporaneamente si procedeva ad una ulteriore richiesta al dirigente dell'area tecnica del Comune di **Comune di Casoria (NA)** invitandolo a più approfondite e scrupolose ricerche oltre a continui solleciti sia telefonici che di persona presso lo stesso Ufficio tecnico. L'esito di questa ulteriore richiesta si concludeva con un positivo esito mediante la consegna della Licenza Edilizia richiesta.

In precedenza e durante il prosieguo delle operazioni peritali di sopralluogo mi recavo ed avevo ripetuti contatti telefonici con l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Napoli, l'Ufficio Tecnico, Ufficio Anagrafe e Stato Civile del **Comune di Casoria (NA)**, con l'archivio notarile di Napoli, presso gli studi Notarili ancora in esercizio al fine di accedere ed ottenere, attraverso formali richieste, copie conformi degli atti di trasferimento e della documentazione inerente all' immobile di cui si tratta.

#### 4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **28.02.2022:** Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati (nonché fissazione udienza modalità di vendita per il **11/07/2024**).
- **28.02.2022:** Giuramento di rito mediante procedimento telematico.
- **03.04.2024:** Richiesta di copia di documentazione presso l'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Casoria (Na)
- **17.04.2024** Primo accesso ai luoghi presso l'immobile sito in via Pasquale de Feo, 3 Casoria (NA).
- **10.04.2024:** Prime acquisizioni di atti relativi al bene eseguito;
- **01/03/2024** Richiesta copia atto di compravendita Notaio Monda presso Archivio Notarile di Napoli Via S. Paolo,14;
- **09.04.2024** Richiesta copia ed accesso agli atti presso l'ufficio tecnico Comune di Casoria (NA);

- **22.05.2024** Ritiro Concessione edilizia presso l'ufficio tecnico Comune di Casoria (NA);
- **27.05.2024** Istanza di proroga del deposito della Relazione peritale;
- **28.05.2024** Accettazione proroga e rinvio Udiienza al **18/11/2024**
- **01.06.2024**: Indagini presso Osservatorio Mercato Immobiliare ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)).
- **21.06.2014**: Indagini catastali presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli
- **Dal 23.06 al 30.09.2024**: Ricognizioni presso le agenzie immobiliari di Casoria, stesura deOMISSISiva della relazione peritale e riordino allegati.
- **11.10.2024**: Deposito relazione peritale e invio copia relazione alle parti.
- **18.11.2024**: Udiienza G.E. di fissazione delle modalità di vendita E.I. n. 340/2022.

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

Dalla verifica della documentazione ipotecaria in atti, relativa alla presente procedura, si è riscontrato che il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile sostitutiva ipocatastale certificando l'attuale posizione catastale rispetto alla precedente, quindi riportando gli attuali dati catastali rispetto a quelli storici per i quali nei quesiti verrà data una esauriente descrizione. Per il periodo antecedente alla data di trascrizione del pignoramento al ventennio sono stati ricostruiti anche i passaggi e le trascrizioni a carico dell'immobile oggetto di causa.

Titolo esecutivo posseduto **IPOTECA DI PRIMO GRADO PER MUTUO FONDIARIO**.

Inoltre, dalla documentazione agli atti non risulta il deposito dell'estratto catastale attuale e Storico, opportunamente richiesti ed allegati alla seguente relazione di stima dallo scrivente. Inoltre, non risultano intervenuti altri creditori nella procedura di esecuzione.

## **6. RISPOSTA AI QUESITI DELL'INCARICO**

### **6.1 QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

#### ***Descrizione Complessiva dei beni pignorati***

Ai fini della vendita, data la conformazione e distribuzione interna dell'immobile, verrà considerato un **LOTTO UNICO**.

L'intero compendio è formato dall'immobile individuato in catasto secondo la tabella sottostante

| COMUNE       | UBICAZIONE             | FOGLIO | P.lla | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | PIANO | PROPRIETA' % | RENDITA CATASTALE |
|--------------|------------------------|--------|-------|-----|-----------|--------|-------------|-------|--------------|-------------------|
| Casoria (NA) | Via Pasquale de Feo, 3 | 10     | 121   | 7   | A/2       | 5      | 5,5 VANI    | 2     | 100          | 397,67            |

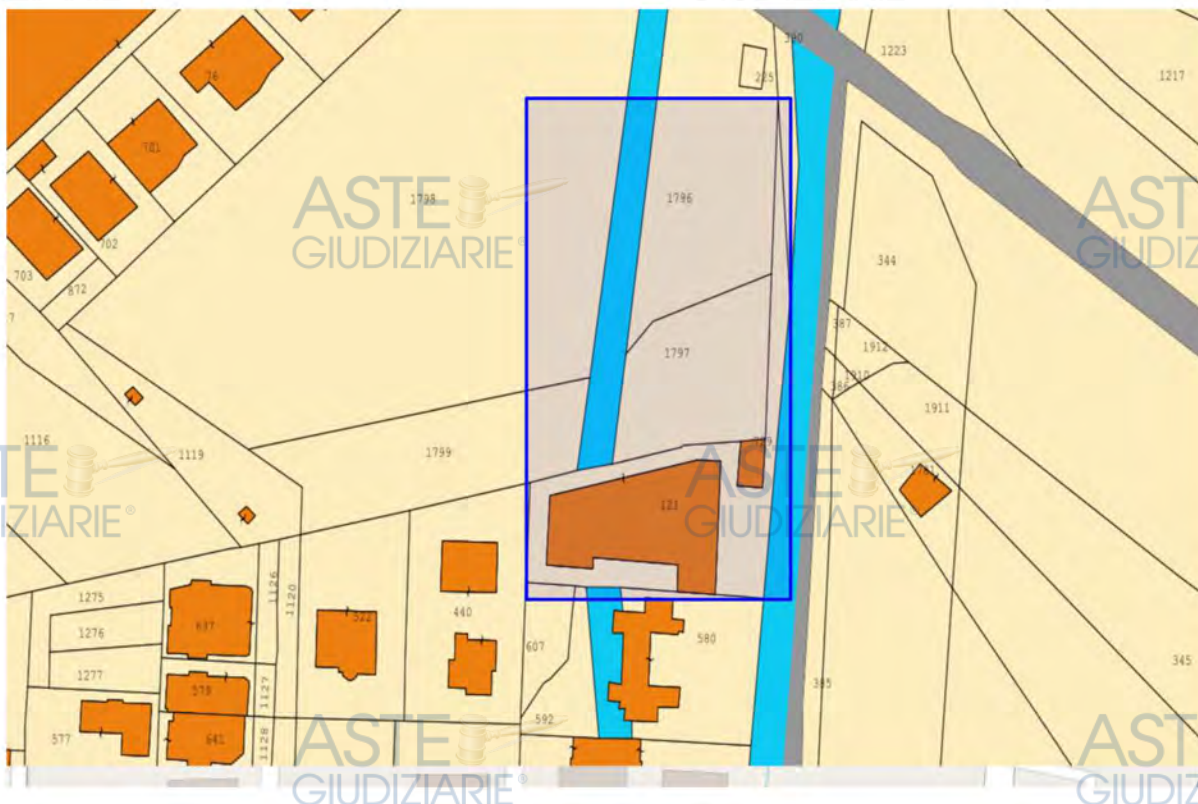
Tabella Costituente l'intero compendio



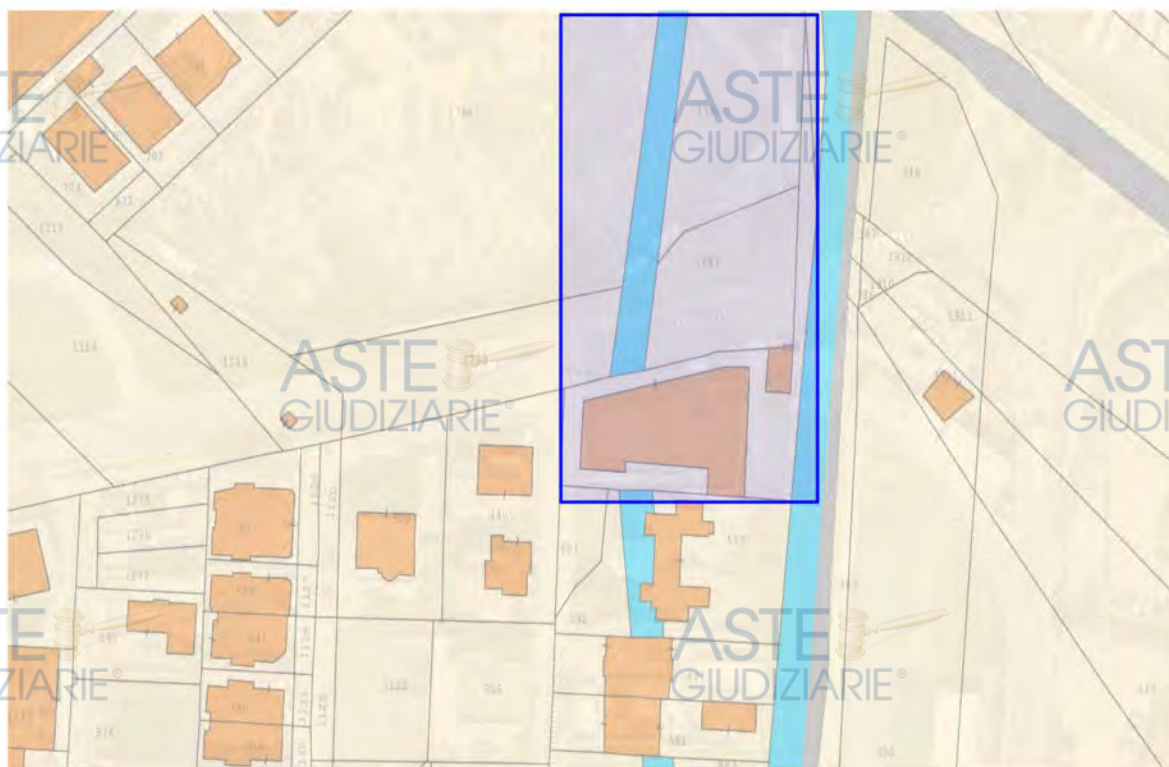
Prospetto dell'immobile preso da Google map

Si allega pertanto alla presente relazione la sovrapposizione delle foto satellitari e la mappa catastale ortofoto.





Ortofoto (ALL.2)



Ortofoto (ALL.2)



Ortofoto (ALL.2)



Area su cui ricade l'immobile presa da Google map





Area su cui ricade l'immobile presa da Google map

I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento risultano

| COMUNE       | UBICAZIONE             | FOGLIO | P.lla | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | PIANO | PROPRIETA' % | RENDITA CATASTALE |
|--------------|------------------------|--------|-------|-----|-----------|--------|-------------|-------|--------------|-------------------|
| Casoria (NA) | Via Pasquale de Feo, 3 | 10     | 121   | 7   | A/2       | 5      | 5,5 VANI    | 2     | 100          | 397,67            |

Tabella Intero Compendio

| CONFINI |                                                                   |
|---------|-------------------------------------------------------------------|
| EST     | Affaccio su cortile condominiale                                  |
| NORD    | Unità immobiliare Foglio 10 p.lla 121 sub 8 int. 6                |
| OVEST   | Unità immobiliare Foglio 10 p.lla 121 sub 6 int. 4 e scala comune |
| SUD     | Proprietà lavazzo e/o aventi causa                                |

Tabella Confini intero Compendio

**6.1.1 Diritti reali**

Per la determinazione dei diritti reali degli immobili oggetto di esecuzione considereremo quale LOTTO UNICO i seguenti immobili:

| COMUNE       | UBICAZIONE             | FOGLIO | P.la | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | PIANO | PROPRIETA' % | RENDITA CATASTALE |
|--------------|------------------------|--------|------|-----|-----------|--------|-------------|-------|--------------|-------------------|
| Casoria (NA) | Via Pasquale de Feo, 3 | 10     | 121  | 7   | A/2       | 5      | 5,5 VANI    | 2     | 100          | 397,67            |

Tabella Riferimenti catastali Lotto

Costituito da:

**-Appartamento a Piano Secondo interno 5**

Il diritto reale oggetto del pignoramento trascritto in data 18/10/2022 al N°21 RG 49762 RP 38158 è rappresentato dalla piena proprietà dell'appartamento posto a piano Secondo censito in Catasto Fabbricati del Comune di Casoria (NA) Via Pasquale De Feo Catasto Fabbricati Foglio 10 particella 121 sub 7 categoria A/2 P2 int 5. Il diritto reale pignorato coincide con quello in titolarità al signor **OMISSIS** nato a Napoli il 25/06/1962 Residente VIA DE FEO PASQUALE,3 PIANO 2 INT. 5 Comune CASORIA (NA) in separazione legale dei beni con la coniuge, [REDACTED] nata a Casoria il 10/09/1963.

Con provvedimento del Tribunale di Napoli nord in data 27/04/2017 numero 1189/2017 RG N° 2850/2014 pubblicata in data 05/05/2017 è stata pronunciata la separazione giudiziale dei coniugi OMISSIS e [REDACTED].

**6.1.2 Beni oggetto del pignoramento****Difformità formali**

Per quanto riguarda le difformità formali c'è una perfetta corrispondenza in merito ai dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento e quelli riportati in catasto.

**Difformità sostanziali**

In merito alle difformità sostanziali occorre precisare che risultano delle piccole discordanze relativamente ad una diversa disposizione degli spazi interni (di piccola entità).

Tali difformità saranno esplicitate al quesito 3.

**6.2 QUESITO 2 : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto****6.2.1 Descrizione della località**

Casoria è un comune italiano di 73 807 abitanti[2] della città metropolitana di Napoli in Campania.

La sua popolazione è distribuita tra il centro abitato che dà il nome al comune, che costituisce un'unica conurbazione con Afragola, e l'unica frazione, denominata Arpino, con un rapporto di 3 a 1. Il territorio comunale confina con quelli dei comuni di Napoli, Casavatore, Arzano, Cardito, Frattamaggiore, Volla e Casalnuovo. Il comune comprende inoltre anche alcune aree geograficamente ricomprese nella città di Afragola, le maggiori delle quali sono contrada Casamerola e contrada Arcopinto.

### Urbanistica

Oggi l'abitato risulta saldamente collegato ai comuni di Napoli, Casavatore, Afragola, Cardito ed Arzano, tale da formare una singola conurbazione.

Il nucleo storico della città è costituito da tre piazze (piazza Cirillo, piazza Trieste e Trento e piazza Santa Croce), collegate per mezzo della via Santa Croce al largo della chiesa di San Mauro.

I vecchi quartieri del centro storico si sono fusi con quelli creati nel boom economico degli anni ottanta: oggi la denominazione dei quartieri è affidata alla memoria degli anziani.

### Infrastrutture e trasporti

#### Ferrovie

La stazione di Casoria-Afragola è ubicata sulle ferrovie Napoli-Foggia e Napoli-Formia-Roma; situata in piazza Dante, è servita da relazioni regionali svolte da Trenitalia nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Campania.

Nel territorio comunale, in contrada Lufrano ad Arpino, è inoltre presente la stazione di Volla, posta sulla ferrovia Napoli-Nola-Baiano della ex Circumvesuviana, gestita dall'Ente Autonomo Volturno.

#### Strade

Dalla città si dipartono l'autostrada del Sole Autostrada A1 (Italia) Milano-Napoli verso nord 759,4 km, A3 Napoli-Pompei-Salerno verso sud per 494,6 km, Strada europea E45 da Karesuvanto in Finlandia fino a Gela per 4920 km passando in Casoria come Autostrada A1 (Italia) e Autostrada A3 (Italia), la A16 detta Dei Due Mari dall'Autostrada A1 (Italia) Napoli Afragola fino a Canosa di Puglia per 172,5 km verso l'Adriatico.

Strada statale 162 NC Asse Mediano da Lago Patria in Giugliano in Campania ad Acerra 33,75 km, Strada statale 87 Sannitica da Napoli a Termoli 221,183 km detta anche strada Reale che collegava i Palazzi reali tra Napoli e Caserta, era percorsa dai Re e ancor prima dai popoli Sanniti, è stata anche interamente percorribile sottoterra.

Strada statale 87 NC Capodichino Aeroporto-Casoria Rotonda Arzano-Marcianise

Casoria inoltre è attraversata dalla SP1 Circumvallazione Esterna di Napoli, Lago Patria-San Sebastiano al Vesuvio

Ex S.S. 7 Bis di Terra di Lavoro, già Via Nazionale delle Puglie, al tempo del regno di Napoli detta Strada regia

### **Aeroporti**

L'aeroporto di Napoli-Capodichino, insiste in parte sul territorio del comune di Casoria.

### **Mobilità urbana**

Casoria è servita dalle autolinee pubbliche urbane e suburbane gestite rispettivamente da ANM e Leoncino che offre un servizio di trasporti all'interno della città stessa collegando i principali punti di riferimento di Casoria.

### **6.2.2 Complesso edilizio**

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio con tipologia residenziale, posto in una Fascia Suburbana del comune di Casoria (NA) in via Pasquale de Feo, 3 Piano Secondo Interno 5. L'appartamento fa parte di un Fabbricato di 4 Piani fuori terra di tipo Plurifamiliare.

L'appartamento menzionato è oggetto di valutazione in tutte le sue parti e non vi sono zone escluse dalla procedura di esecuzione.



*Figura area su cui ricade l'immobile presa da Google map*



*Prospetto Palazzina con accesso alla scala comune*

### **6.2.3 Tipologia**

L'immobile nel suo complesso è composto da una struttura portante verticale con travi e pilatri in c.a. mentre i solai sono in latero-cemento.

Le tramezzature interne sono state realizzate con blocchi forati da cm 10 mentre le tompanature sono realizzate con blocchi forati da cm 30.

Tutte le facciate sono riOMISSISE con intonaco del tipo civile e si presentano in modesto stato di conservazione.

La copertura del fabbricato costituente gli immobili è costituita da un tetto piano impermeabilizzato con guaina bituminosa.

### **6.2.4 Accesso al complesso immobiliare ed all'Appartamento**

Al complesso immobiliare si accede attraverso una scala comune, posta sul lato Nord del fabbricato.

### **6.2.5 Distribuzione**

L' appartamento è suddiviso nel seguente modo:



Ing. Salvatore Di Giuseppe

Via (Prol.) Vincenzo Pica, 62 8005 Casandrino (NA) Pec. [salvatore DIGIUSEPPE@PEC.IT](mailto:salvatore DIGIUSEPPE@PEC.IT) Cell. 3928145610

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 340/2022 OMISSIS OMISSIS- OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

entrando dal portoncino d'ingresso si accede al corridoio, a servizio dell'intero appartamento, a seguire :

- ampio soggiorno con disimpegno;
- cucina;
- 2 camere da letto;
- 2 bagni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'altezza della zona giorno è di 2.90 mt.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Accesso Pedonale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Ing. Salvatore Di Giuseppe

Via (Prol.) Vincenzo Pica, 62 8005 Casandrino (NA) Pec. [salvatoreDIGIUSEPPE@pec.it](mailto:salvatoreDIGIUSEPPE@pec.it) Cell.3928145610

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 340/2022 OMISSIS OMISSIS- OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Ingresso*



*Soggiorno-Disimpegno*



Soggiorno





Ing. Salvatore Di Giuseppe

Via (Prol.) Vincenzo Pica, 62 8005 Casandrino (NA) Pec. [salvatore DIGIUSEPPE@PEC.IT](mailto:salvatore DIGIUSEPPE@PEC.IT) Cell.3928145610

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 340/2022 OMISSIS OMISSIS- OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Bagno 1



Camera 1

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI GIUSEPPE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1255e6d78c44fd5b5eb6fc1d8891af09



Camera 1



Camera 2

*Disimpegno**Bagno 2*



Ing. Salvatore Di Giuseppe

Via (Prol.) Vincenzo Pica, 62 8005 Casandrino (NA) Pec. [salvatore DIGIUSEPPE@PEC.IT](mailto:salvatore DIGIUSEPPE@PEC.IT) Cell.3928145610

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 340/2022 OMISSIS OMISSIS- OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Ing. Salvatore Di Giuseppe

Via (Prol.) Vincenzo Pica, 62 8005 Casandrino (NA) Pec. [salvatore DIGIUSEPPE@PEC.IT](mailto:salvatore DIGIUSEPPE@PEC.IT) Cell. 3928145610

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 340/2022 OMISSIS OMISSIS- OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Balcone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Balcone

#### 6.2.6 Pertinenze

All'appartamento non sono annesse aree pertinenziali.

#### 6.2.7 Caratteristiche edilizie ed impianti

Gli impianti tecnologici presenti nell'appartamento sono:

- l'impianto elettrico ed idrico che risultano funzionanti;
- l'impianto citofonico è funzionante;
- l'impianto di riscaldamento (alimentato con Gas di Città) e raffrescamento (con split a pompa di calore) sono funzionanti.

L'intonaco risulta omogeneo e la tinteggiatura in buono stato di conservazione. Il pavimento è per tutti gli ambienti realizzato con piastrelle di ceramica messo in opera di buono valore. Il rivestimento in cucina e bagno è realizzato con piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni ed esterni sono in alluminio serie R40 di colore bianco sporco. Si rimanda alla tabella sottostante per un maggiore dettaglio.

| CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI Appartamento |                                                        |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Caratteristiche strutturali</b>                |                                                        |
| <i>Solai:</i>                                     | Appartamento in latero cemento;                        |
| <i>Strutture verticali:</i>                       | struttura in c.a. ;                                    |
| <b>Componenti edilizie</b>                        |                                                        |
| <i>Porta di ingresso:</i>                         | Blindata in acciaio verniciata in discrete condizioni; |
| <i>Infissi esterni:</i>                           | Alluminio modello napoletana colore Bianco sporco      |
| <i>Infissi interni :</i>                          | Alluminio modello R 40 colore Bianco sporco            |
| <i>Pareti esterne:</i>                            | in laterizio da cm 30 , in discrete condizioni;        |
| <i>Pavimentazione int</i>                         | in maioliche in buone condizioni;                      |
| <i>Rivestimenti intern</i>                        | piastrelle di ceramica                                 |
| <i>Porte Interne</i>                              | Mancanti                                               |
| <i>Tramezzature inter</i>                         | laterizio da 10 cm                                     |
| <b>Caratteristiche Impianti</b>                   |                                                        |
| <i>Antenna:</i>                                   | presente, da verificarne il funzionamento;             |
| <i>Citofono:</i>                                  | presente del tipo tradizionale;                        |
| <i>Elettrico:</i>                                 | sottotraccia;                                          |
| <i>Idrico:</i>                                    | sottotraccia;                                          |
| <i>Riscaldamento:</i>                             | Radiatori in alluminio                                 |
| <i>Climatizzatore:</i>                            | split con pompa di calore                              |

Tabella Caratteristiche edilizie ed impianti

Complessivamente lo stato manutentivo dell'appartamento è modesto.

### 6.2.8 Determinazione superficie netta e commerciale lorda ragguagliata

Al fine di uniformare le superfici aventi caratteristiche diverse, per utilizzo, classe, pregio, di seguito si riportano le tabelle sottostanti contenenti i valori di coefficienti moltiplicativi per determinare un'unica superficie, deOMISSISa poi Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata che rappresenta la superficie di base per la determinazione del Prezzo di mercato.

I coefficienti utilizzati sono quelli deOMISSISi secondo la norma UNI 10750:2005 (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) raggruppati come segue:

- superfici principali;
- superfici di ornamento;
- superfici vani accessori e parcheggi.

| Superfici principali                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------|
| Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Incidenza | Annotazioni                                                           |
| Superficie utile netta calpestabile                                                                                                                                                                                                                                                              | 100%      |                                                                       |
| Muri perimetrali                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 100%      | calcolare fino allo spessore max di 50 cm                             |
| Muri perimetrali in comunione                                                                                                                                                                                                                                                                    | 50%       | calcolare fino allo spessore max di 25 cm                             |
| Mansarde                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 75%       | altezza media minima mt 2,40                                          |
| Sottotetti non abitabili (mansarda)                                                                                                                                                                                                                                                              | 35%       | altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 |
| Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)                                                                                                                                                                                                                                   | 80%       | altezza media minima mt 2,40                                          |
| Soppalchi non abitabili                                                                                                                                                                                                                                                                          | 15%       |                                                                       |
| Verande (con finiture analoghe ai vani principali)                                                                                                                                                                                                                                               | 80%       |                                                                       |
| Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)                                                                                                                                                                                                                                             | 60%       |                                                                       |
| Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)                                                                                                                                                                                                                           | 60%       | altezza media minima mt 2,40                                          |
| Precisazioni                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                                                                       |
| Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10% |           |                                                                       |

Tabella Superfici Principali

| Superfici di ornamento                                                                   |           |                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------|
| Descrizione                                                                              | Incidenza | Annotazioni                                              |
| Balconi e Lastrici solari                                                                | 25%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi e Logge                                                                         | 35%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi di attici (a tasca)                                                             | 40%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Portici e Patii                                                                          | 35%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Corti e Cortili                                                                          | 10%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%  |
| Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"                                          | 15%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%  |
| Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"                                       | 10%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%  |
| Precisazioni                                                                             |           |                                                          |
| per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza |           |                                                          |

Superfici di Ornamento

## Superfici vani accessori e parcheggi

| Descrizione                                                                 | Incidenza | Annotazioni                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------|
| Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) | 20%       | altezza minima di mt 1,50                               |
| Locali accessori (collegati ai dei vani principali)                         | 35%       | altezza minima 2,40                                     |
| Locali tecnici                                                              | 15%       | altezza minima di mt 1,50                               |
| Box (in autorimessa collettiva)                                             | 45%       | dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq |
| Box (non collegato ai vani principali)                                      | 50%       |                                                         |
| Box (collegato ai vani principali)                                          | 60%       |                                                         |
| Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)                              | 35%       |                                                         |
| Posti auto scoperti                                                         | 20%       |                                                         |

Superfici vani accessori e parcheggi

## Superficie Calpestabile e Commerciale LOTTO UNICO

| LOTTO UNICO     |   | NCEU CASORIA F.10 P.LLA 121 sub 7 |  | SUPERFICIE   |                 |              |        | H Interna | Condizioni |
|-----------------|---|-----------------------------------|--|--------------|-----------------|--------------|--------|-----------|------------|
|                 |   |                                   |  | CALPESTABILE | COMMERCIALE     |              |        |           |            |
| PIANO           |   | DESTINAZIONE                      |  | SUP. mq      | Coeff.          | PROPRIETA' % | SUP mq |           |            |
| PIANO SECONDO   | 1 | INGRESSO                          |  | 8,55         | 1,00            | 100          | 8,55   | 2,9       | MODESTE    |
|                 | 2 | SOGGIORNO                         |  | 36,15        | 1,00            | 100          | 36,15  | 2,9       | MODESTE    |
|                 | 3 | DISIMPEGNO                        |  | 12,80        | 1,00            | 100          | 12,80  | 2,9       | MODESTE    |
|                 | 4 | WC1                               |  | 5,00         | 1,00            | 100          | 5,00   | 2,9       | MODESTE    |
|                 | 5 | WC2                               |  | 7,00         | 1,00            | 100          | 7,00   | 2,9       | MODESTE    |
|                 | 6 | LETTO 1                           |  | 21,30        | 1,00            | 100          | 21,30  | 2,9       | MODESTE    |
|                 | 7 | LETTO 2                           |  | 18,35        | 1,00            | 100          | 18,35  | 2,9       | MODESTE    |
|                 | 8 | BALCONE 1                         |  | 16,45        | 0,25            | 100          | 4,11   | 2,9       | MODESTE    |
|                 | 9 | BALCONE 2                         |  | 7,3          | 0,25            | 100          | 1,83   | 2,9       | MODESTE    |
| Totale parziale |   |                                   |  | 132,90       | Totale parziale |              |        | 115,09    |            |
| TOTALE          |   |                                   |  | 132,90       | 115,09          |              |        |           |            |

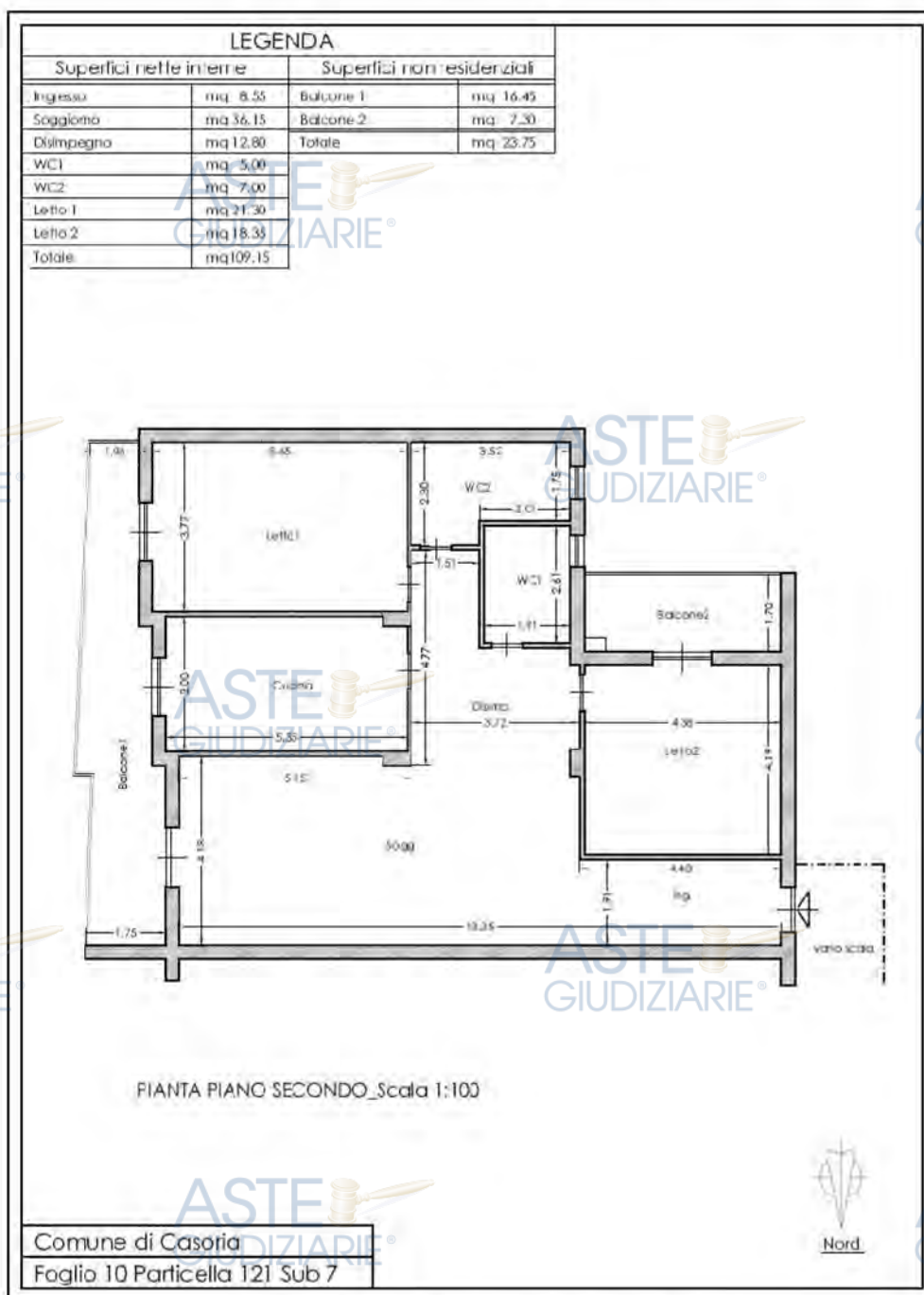
Superfici calpestabile e Commerciale Lotto

## Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata LOTTO UNICO

Per superficie Commerciale Lorda Ragguagliata si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore delle pareti perimetrali) e sino alla mezzzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base coefficienti di ponderazione deOMISSISi secondo la norma UNI 10750 del 2005 (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

| NCEU CASORIA F.10 P.LLA 121 sub 7 |              |  | SUPERFICIE |                                |                 |        |
|-----------------------------------|--------------|--|------------|--------------------------------|-----------------|--------|
|                                   |              |  | Lorda      | Commerciale lorda Ragguagliata |                 |        |
| PIANO                             | DESTINAZIONE |  | SUP. mq    | Coeff.                         | PROPRIETA' %    | SUP mq |
| LOTTO UNICO<br>PIANO SECONDO      | 1 INGRESSO   |  | 9,41       | 1,0                            | 100             | 9,41   |
|                                   | 2 SOGGIORNO  |  | 39,77      | 1,0                            | 100             | 39,77  |
|                                   | 3 DISIMPEGNO |  | 14,08      | 1,0                            | 100             | 14,08  |
|                                   | 4 WC1        |  | 5,50       | 1,0                            | 100             | 5,50   |
|                                   | 5 WC2        |  | 7,70       | 1,0                            | 100             | 7,70   |
|                                   | 6 LETTO 1    |  | 23,43      | 1,0                            | 100             | 23,43  |
|                                   | 7 LETTO 2    |  | 20,19      | 1,0                            | 100             | 20,19  |
|                                   | 8 BALCONE 1  |  | 18,10      | 0,25                           | 100             | 4,52   |
|                                   | 9 BALCONE 2  |  | 8,03       | 0,25                           | 100             | 2,01   |
| Totale parziale                   |              |  | 146,19     |                                | Totale parziale | 126,60 |
| TOTALE                            |              |  |            |                                |                 | 126,60 |

Superficie Lorda Ragguagliata Lotto



PIANTA REALE APPARTAMENTO (ALL. 3)

- Superficie calpestabile complessiva

Appartamento Piano Primo

132,90 mq

- Superficie Commerciale complessiva

Appartamento Piano Primo

115,09 mq

- Superficie Lorda Commerciale Raggiagliata

*Appartamento Piano Primo***126,60 mq**

Per un maggiore dettaglio si rimanda alle planimetrie e alla documentazione fotografica allegate.

In riferimento all' immobile oggetto di stima non è stata reperita alcuna documentazione circa l'attestato di certificazione energetica ex decreto legislativo N°311 del 2006 per il cui costo si dovrà considerare Euro 150,00.

### 6.3 QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

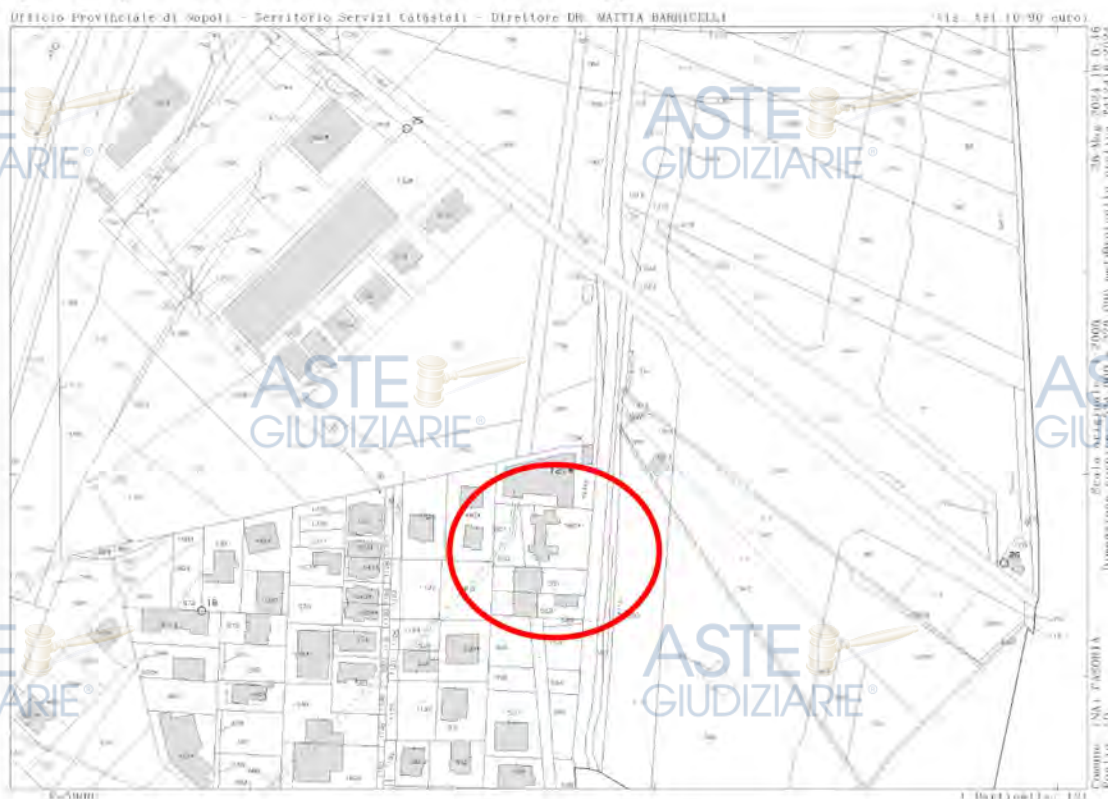
#### 6.3.1 DATI CATASTALI

Gli immobili di proprietà del sig. Di OMISSIS sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel Comune di Casoria (NA), al foglio 10 p.lla 121 sub 7 come dalla Visura Catastale rilasciata dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli

| UBICAZIONE             | FOGLIO | P.lla | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | PIANO | PROPRIETA' % | RENDITA CATASTALE |
|------------------------|--------|-------|-----|-----------|--------|-------------|-------|--------------|-------------------|
| Via Pasquale de Feo, 3 | 10     | 121   | 7   | A/2       | 5      | 5,5 VANI    | 2     | 100          | 397,67            |

*Dati Catastali Lotto*

Si allegano le planimetrie catastali e l'estratto di mappa:



*Estratto di Mappa VAX (ALL.4)*



Ing. Salvatore Di Giuseppe

Via (Prol.) Vincenzo Pica, 62 8005 Casandrino (NA) Pec. [salvatoredigiuseppe@pec.it](mailto:salvatoredigiuseppe@pec.it) Cell.3928145610

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 340/2022 OMISSIS OMISSIS- OMISSIS



Planimetria Catastale Foglio 10 p.lla 121 sub 7 (ALL.5)



Ing. Salvatore Di Giuseppe

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via (Prol.) Vincenzo Pica, 62 8005 Casandrino (NA) Pec. [salvatoreediguseppe@pec.it](mailto:salvatoreediguseppe@pec.it) Cell.3928145610  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 340/2022 OMISSIS OMISSIS- OMISSIS

Inoltre, si è eseguita l'analisi storica delle variazioni catastali attraverso la Visura catastale storica (ALL.6) che si riporta integralmente.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 18/09/2024

Data: 18/09/2024 Ora: 9.24.07 Segue

Visura n.: T35114 Pag: 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

|                      |                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di CASORIA (Codice:B990)<br>Provincia di NAPOLI |
| Catasto Fabbricati   | Foglio: 10 Particella: 121 Sub.: 7                     |

#### INTERSTATO

|   |                                      |                   |                                                      |
|---|--------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|
| 1 | [REDACTED] NAPOLI (NA) il 25/06/1962 | DMRGTN62H25F839B* | (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni |
|---|--------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|

#### Unità immobiliare dal 10/12/2020

| N.                                                   | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                                                      | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                 | Rendita           |                                                                                                                                           |
| 1                                                    |                     | 10     | 121        | 7   |                     |            | A/2       | 5      | 5,5 vani    | Totale: 148 m² Totale esuse aree scoperte***: 141 m² | Euro 397,67       | Variazione del 07/12/2020 Pratica n. NA0238315 in atti dal 10/12/2020 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 99719.1/2020) |
| Indirizzo VIA PASQUALE DE PEO n. 3 Interno 5 Piano 2 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                                                           |
| Notifica                                             |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                                                           |
| Partita                                              |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                                                           |
| Mod.58                                               |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                                                      |                   |                                                                                                                                           |

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune B990 - Foglio 10 - Particella 121

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/03/2015

| N.                                      | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita           |                                                                                                                                                                |
| 1                                       |                     | 10     | 121        | 7   |                     |            | A/2       | 5      | 5,5 vani    |                      | Euro 397,67       | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/03/2015 Pratica n. NA0123974 in atti dal 18/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 53701.1/2015) |
| Indirizzo VIA LUFRANO Interno 5 Piano 2 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |                                                                                                                                                                |
| Notifica Notifica n. 64182/1998         |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |                                                                                                                                                                |
| Partita                                 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |                                                                                                                                                                |
| Mod.58                                  |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |                                                                                                                                                                |



ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 18/09/2024

Data: 18/09/2024 Ora: 9.24.07 Fine

Visura n.: T35114 Pag: 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/03/1994

| N.                                      | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | DATI DERIVANTI DA         |                                                                                 |
|-----------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita                   |                                                                                 |
| 1                                       |                     | 10     | 121        | 7   |                     |            | A/2       | 5      | 5,5 vani    |                      | Euro 397,67<br>L. 770.000 | COSTITUZIONE del 29/03/1994 in atti dal 16/09/1998 CLASS. PF98 (n. 7399.2/1994) |
| Indirizzo ZONALUFRANO Interno 5 Piano 2 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                           |                                                                                 |
| Notifica Notifica n. 64182/1998         |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                           |                                                                                 |
| Partita                                 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                           |                                                                                 |
| Mod.58                                  |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                           |                                                                                 |

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

#### Situazione degli intestati dal 18/02/2005

| N.                                                                                                                                                                                                                 | DATI ANAGRAFICI |            |            |                                      | CODICE FISCALE |            |            |                              | DIRITTI E ONERI REALI |            |            |                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|------------|--------------------------------------|----------------|------------|------------|------------------------------|-----------------------|------------|------------|------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                  | [REDACTED]      | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] NAPOLI (NA) il 25/06/1962 | [REDACTED]     | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] DMRGTN62H25F839B* | [REDACTED]            | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni |
| DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 18/02/2005 Pubblico ufficiale MONDA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 161502 - TRASCRIZIONE N.6405/2005 Voltura n. 61465.1/2005 - Pratica n. NA0775072 in atti dal 07/12/2005 |                 |            |            |                                      |                |            |            |                              |                       |            |            |                                                      |

#### Situazione degli intestati dal 18/02/2005

| N.                                                                                                                                                                                                                                                            | DATI ANAGRAFICI |            |            |                               | CODICE FISCALE |            |            |                              | DIRITTI E ONERI REALI |            |            |                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|------------|-------------------------------|----------------|------------|------------|------------------------------|-----------------------|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                             | [REDACTED]      | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] (NA) il 25/06/1962 | [REDACTED]     | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] DMRGTN62H25F839B* | [REDACTED]            | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 18/02/2005 |
| DATI DERIVANTI DA Atto del 18/02/2005 Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 161502 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 6405.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 07/03/2005 |                 |            |            |                               |                |            |            |                              |                       |            |            |                                                                         |

#### Situazione degli intestati dal 29/03/1994

| N.                                                                                                | DATI ANAGRAFICI |            |            |                                   | CODICE FISCALE |            |            |                              | DIRITTI E ONERI REALI |            |            |                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|------------|-----------------------------------|----------------|------------|------------|------------------------------|-----------------------|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                 | [REDACTED]      | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]                        | [REDACTED]     | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]                   | [REDACTED]            | [REDACTED] | [REDACTED] | (99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 18/02/2005               |
| 2                                                                                                 | [REDACTED]      | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] OLI (NA) il 26/11/1933 | [REDACTED]     | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] PLIRTI33566F839C* | [REDACTED]            | [REDACTED] | [REDACTED] | (10) Oneri ciascuno per i propri diritti-ditta priva di titol. fino al 18/02/2005 |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 29/03/1994 in atti dal 16/09/1998 CLASS. PF98 (n. 7399.2/1994) |                 |            |            |                                   |                |            |            |                              |                       |            |            |                                                                                   |

Visura catastale Storica

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Come già evidenziato al quesito "1" non si evidenziano **"difformità formali"** tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto.

Mentre vi sono delle **"difformità sostanziali"** evidenziate nel grafico riportato (ALL. 7), con il quale è stata effettuata una sovrapposizione tra la planimetria catastale e la planimetria reale rilevata (che è priva di una tramezzatura contraddistinta con il simbolo "X"). Le discordanze riscontrate pertanto risultano di modesta entità:

| Difformità sostanziali Stato Reale vs Planimetria catastale |                                                       |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Stato reale                                                 |                                                       |
| PIANO SECONDO                                               | DIVERSA SUDDIVISIONE SPAZI INTERNI DI MODESTA ENTITA' |

#### Difformità sostanziali Lotto Unico

|                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                          |  |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|
| <b>Agenzia delle Entrate</b><br><b>CATASTO FABBRICATI</b><br><b>Ufficio Provinciale di</b><br><b>Napoli</b>                                                                                                                        |  | Dichiarazione protocollo n. NAB13315641 10/12/2020<br>Comune di Caserta<br>Via Del Fiume |  | pag. 3  |
| Identificativa Catastale:<br>Sezione: 10<br>Foglio: 121<br>Particella: 7<br>Subalterno: 7                                                                                                                                          |  | Compilata da:<br>Tommaso Salvatore<br>Iscritto all'albo:<br>Architetti<br>Prov. Napoli   |  | N. 6190 |
| Planimetria<br>Scheda n. 1 Scala 1:200                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                          |  |         |
| <b>PIANO SECONDO</b><br><b>h = 3,00</b>                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                          |  |         |
|                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                          |  |         |
| <small>           Nota planimetria n. 1<br/>           Atto n. 24 n. T.48097 (Riduzione) (P.G.) 5/24/1997/25W<br/>           Nota n. 1 - Intervento di acquisizione 5/23/1997/25W - Grande impresa n. 54/1997/25W         </small> |  |                                                                                          |  |         |

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE PLANIMETRIA REALE (ALL.7)

Per la eliminazione delle riscontrate difformità catastali vanno considerati **Euro 350,00**.

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

##### LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di **Appartamento** ubicato in **Casoria (NA)** alla via Pasquale de Feo 3, Piano Secondo Interno 5; è composto da Ingresso, Soggiorno, Cucina, 2 Camere da letto, 2 bagni, 2 balconi. Confina con Proprietà lavazzo e/o aventi causa a Sud, con Unità immobiliare Foglio 10 p.lla 121 sub 8 int. 6 a Nord, Unità immobiliare Foglio 10 p.lla 121 sub 6 int. 4 e scala comune ad Ovest, con Area Condominiale ad Est; è riportato nel C.F. del Comune di Casoria (NA) al **foglio 10 p.lla 121 sub 7**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria N° 147 del 17/12/2020, cui è conforme lo stato dei luoghi; il terreno su cui insiste l'immobile ricade, secondo il vigente PUC in **ZONA P2.i –insediamenti di iniziativa spontanea, inclusi nel contesto ed in rapporto di interferenza con il sistema di spazi aperti e con le reti infrastrutturali.**

**PREZZO BASE Euro 134.000,00;**

| CONFINI      |                                                                   |
|--------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>EST</b>   | Affaccio su cortile condominiale                                  |
| <b>NORD</b>  | Unità immobiliare Foglio 10 p.lla 121 sub 8 int. 6                |
| <b>OVEST</b> | Unità immobiliare Foglio 10 p.lla 121 sub 6 int. 4 e scala comune |
| <b>SUD</b>   | Proprietà lavazzo e/o aventi causa                                |

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

In riferimento a tale punto si è proceduto alla richiesta di copie conformi degli atti di trasferimento relativi all'immobile pignorato per l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Esaminati i registri della Conservatoria dei RR. II. si descrivono i passaggi di proprietà relativi agli immobili oggetto di stima.

| COMUNE       | UBICAZIONE             | FOGLIO | P.lla | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | PIANO | PROPRIETA' % | RENDITA CATASTALE |
|--------------|------------------------|--------|-------|-----|-----------|--------|-------------|-------|--------------|-------------------|
| Casoria (NA) | Via Pasquale de Feo, 3 | 10     | 121   | 7   | A/2       | 5      | 5,5 VANI    | 2     | 100          | 397,67            |

Tabella Riferimenti Catastali Lotto UNICO

- **18/02/2005 Atto di compravendita** per notaio [REDACTED] **Napoli (NA) REP.** 161502/25006 Raccolta 25006 Rep. 161502 Registrato 3/3/2005 con il quale OMISSIS Salvatore nato a Napoli 28/02/1936 e Paliotti Rita nata a Napoli il 26/11/1933 **vendono a OMISSIS** (in regime di separazione dei beni) nato a Napoli il 25/06/1962 l'Appartamento posto al Piano Secondo riportato in Catasto del comune di Casoria al Foglio 10 p.lla 121 sub 7; (**ALL. 8**)

-**05/10/1983** Scrittura privata autenticata di compravendita Notaio [REDACTED] del 05/10/1983 trascritta il 02/11/1983 ai numeri 31072/ 26607 attraverso la quale a OMISSIS Salvatore nato a Napoli 28/02/1936 e Paliotti Rita nata a Napoli il 26/11/1933 perveniva il terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione. (**ALL.9**)

Attraverso gli atti soprariportati si è garantita la copertura temporale del periodo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del **18/10/2022** con presentazione N° 21 RG.49762 RP 38158.

Il debitore **OMISSIS** nato na Napoli il 25/06/1962 Residente VIA DE FEO PASQUALE, PIANO 2 INT. 5 Comune CASORIA (NA) in separazione legale dei beni con la coniuge, MANTOVA MARIA ROSARIA nata a Casoria il 10/09/1963.

Con provvedimento del Tribunale di Napoli nord in data 27/04/2017 numero 1189/2017 RG N° 2850/2014 pubblicata in data 05/05/2017 è stata pronunciata la separazione giudiziale dei coniugi OMISSIS e Mantova Maria Rosaria.

Per l'esecutato si è prodotta la visura ipotecaria per le quali si rimanda al quesito 8.

#### **6.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

In data 9/04/2024 si effettuava formale richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Casoria (NA) (**ALL. 10**) per copie conformi di:

- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Casoria
- Eventuali altre concessioni o permessi a costruire che certificano la conformità dell'immobile;
- Eventuali atti repressivi relativamente all'immobile in questione.
- Certificato di destinazione urbanistica
- Di conoscere, se vi sono, eventuali istanze di condono in essere o concessioni in sanatoria. In caso affermativo si richiede copia conforme.

##### **6.6.1 Dati Urbanistici**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del settore urbanistica del comune di Casoria (NA) (**ALL. 11**) risulta che l'immobile sito in Via Pasquale De Feo, 3 Secondo Piano interno 5 in catasto al **foglio 10 particella 121 sub 7** risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Ai sensi del P.U.C. vigente Piano Urbanistico Comunale risulta:

**Che nell'area individuata ricade è assoggettata alla seguente prescrizione urbanistica:**

| Foglio n.                                                                                  | Particella n. | Destinazione da PUC                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10                                                                                         | 121           | <b>ZONA P2.i – Insediamenti in contesto P2</b>                                                                      |
| Vincoli                                                                                    |               | Descrizione del vincolo                                                                                             |
| <b>PAESAGGISTICI</b>                                                                       |               | NESSUNO                                                                                                             |
| <b>STORICI – ARTISTICI – MONUMENTALI ED ARCHEOLOGICI</b>                                   |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Area interessata da ritrovamenti archeologici (D. Lgs 42/2004)</li> </ul>    |
| <b>RELATIVI ALLE FASCE DI RISPETTO STRADALE – FERROVIARIO – AEROPORTUALE - CIMITERIALE</b> |               | NESSUNO                                                                                                             |
| <b>RELATIVI ALLE FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE E DAI POZZI</b>                   |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vincolo di tutela delle acque pubbliche (Regio Decreto 1755/1933)</li> </ul> |
| <b>ELETTRODOTTI</b>                                                                        |               | NESSUNO                                                                                                             |

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

**Art. 7.b – Zona P2. Nastro delle infrastrutture**

**7.b.1 –** Si tratta di aree in larga parte non edificate poste a bordo delle infrastrutture a rete o nei loro punti di

intersezione (superstrade, autostrade, ferrovie, ecc.), sui margini degli insediamenti urbani di frangia,

nell'intorno dell'aeroporto di Capodichino. Sono connotate dalla ibridazione tra residui coltivati, spazi incolti,

principi di riforestazione. Incorpora le aree sottoposte a servitù per effetto di vincoli sovraordinati e di settore.

Il contesto include inoltre:

• **P2.i:** insediamenti sostanzialmente di iniziativa spontanea, inclusi nel contesto ed in rapporto di interferenza con il sistema di spazi aperti e con le reti infrastrutturali;

• **P2.ers:** aree di margine del quartiere di edilizia residenziale pubblica ex 167/1962 di via Calvarese, verso la

bretella autostradale, connotate dalla presenza di alcuni manufatti dismessi frammisti a incolti produttivi.

• **P2.log:** ovulo situato nello snodo trasportistico tra la bretella autostradale e la Tangenziale di Napoli,

destinato alla realizzazione di un polo produttivo ecologicamente attrezzato.

**7.b.2** – Il piano mira ad utilizzare le aree di margine delle principali infrastrutture per la riconnessione ecologica

e dello spazio pubblico mediante:

o l'immissione di aree boscate, con essenze coerenti con le caratteristiche dei siti e lo sviluppo, in specie nelle aree compromesse dal punto di vista ambientale, delle coltivazioni non alimentari, per la

produzione di biomassa.

o l'uso collettivo e sociale del nuovo parco, mediante l'acquisizione pubblica e/o l'assoggettamento

convenzionato alla fruizione pubblica di aree, percorsi e manufatti preesistenti;

o l'integrazione con i sistemi di verde agricolo e del verde urbano sia in ambito periurbano che urbano;

o la realizzazione di outil sportivi e ricreativi con relativi spazi di servizio, opportunamente integrati col contesto;

o la possibilità di insediare puntuali attrezzature e servizi, pubblici e di uso pubblico, immersi nel verde e non comportanti considerevoli impermeabilizzazioni dei suoli né diminuzione delle aree ancora coltivate;

o la definizione di un "margine abitato" tra il quartiere di ERP di via Calvarese e la bretella autostradale, con residenze e residenze speciali di tipo sociale (ivi comprese strutture di tipo socioassistenziale e sanitario) a diretto contatto con le aree del parco pubblico;

o la realizzazione di una piattaforma per la logistica, nell'ovulo - già oggetto del Piano di lottizzazione "La cittadella del benessere" zona L Terminal autostradale - approvato con delibera di Giunta Comunale n. 212 del 28.10.2010 - situato tra le principali arterie autostradali che attraversano il territorio comunale (A1 e A56). Tale piattaforma dovrà essere integrata nel paesaggio e mitigata dalla presenza di una consistente area di forestazione interconnessa alla rete ecologica di livello metropolitano.

A tal riguardo si precisa quanto segue:

a) almeno la metà dell'area dovrà destinarsi a parco pubblico, da cedere gratuitamente all'amministrazione, e dove prevedere una porzione di verde attrezzato non superiore al 20%;

b) l'area venga resa accessibile e disimpegnata mediante viabilità, da cedersi all'amministrazione comunale, opportunamente connessa alle reti viabilistiche esistenti, in modo da disimpegnare in modo diretto il traffico dimezzi pesanti utilizzando le bretelle autostradali senza gravare sulla mobilità locale;

c) le destinazioni consentite sono: servizi e attrezzature pubblici o di uso pubblico (S); per la mobilità (M), con riferimento alle esigenze di infrastrutturazione del Polo logistico; produttiva-logistica (PI); turistico-ricettiva (Pr) per una porzione non superiore al 20% della SL edificabile; produttivodirezionale (Pd) per una porzione non superiore al 10% della SL edificabile.

**7.b.3** – Per gli "Insediamenti nel parco", P2.i – sono previsti intervento di recupero mediante pianificazione

attuativa di iniziativa pubblica volta a:

o realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi di livello locale;

o provvedere al miglioramento del quadro ambientale e paesaggistico con l'obbligo di messa a verde

alberato di almeno il 50% delle aree libere pubbliche o pertinenziali private;

o integrare con servizi gli insediamenti agricoli e del parco circostanti;

*o realizzare sedi per attività economiche funzionali al miglioramento della qualità insediativa;  
o escludere incrementi edilizi ad esclusione di attrezzature e servizi pubblici;  
o individuare gli edifici e le opere di urbanizzazione illegittimamente realizzati e non condonabili, provvedendo alla definizione di interventi per la loro demolizione con ripristino dell'area di sedime e/o il loro riutilizzo per funzioni pubbliche o di housing sociale;*

*o individuare gli edifici e le opere di urbanizzazione non compatibili con il contesto favorendo, nel caso di edifici muniti di titolo abilitativo, l'eventuale loro delocalizzazione in aree dedicate;*

*7.b.4 – La pianificazione operativa specifica lo stato di diritto dei manufatti, perimetrando le parti di origine spontanea debitamente munite di titoli abilitativi in sanatoria da sottoporre a pianificazione di recupero ai sensi della L. 47/1985.*

*7.b.5 – L'insieme delle aree periurbane classificate nell'ambito "P2", a esclusione della fattispecie individuata come "P2.i" e del 50% di P2.log – siano esse acquisite alla proprietà pubblica o solo asservite all'uso pubblico mediante convenzione con i privati proprietari – concorre al reperimento degli standard minimi di attrezzature e servizi di scala generale o di quartiere cui al Dim 1444/1968 e alla Legge urbanistica regionale n. 14/1982.*

*La dotazione di alloggi sociali, in quanto servizi di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo rispetto alle categorie deOMISSIS e da Decreto interministeriale (Dim) del 1968.*

*7.b.6 – All'interno del contesto sono compatibili le seguenti destinazioni funzionali: agricola (A), incluse le attività agrituristiche, con esclusione di residenze stabili; servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S);*

*infrastrutture per la mobilità (M), limitatamente alle reti della mobilità ciclo-pedonale e alle infrastrutture necessarie all'insediamento di funzioni A ed S. Esclusivamente nel sub-contesto P2.i, "insediamenti nel parco", sono compatibili anche le seguenti funzioni: residenza (R), senza incrementi rispetto alla condizione di fatto; industriale (Pi), anche per la logistica; produttivo-direzionale (Pd); produttivo-commerciale (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq; produttiva turistico-ricettiva (Pr); per la mobilità (M), con riferimento alle esigenze di riforma insediativa degli aggregati esistenti. Nel sub-contesto P2.ers, è compatibile la funzione residenziale (R), esclusivamente di tipo "social housing" nonché la realizzazione di residenze speciali e attrezzature di tipo socioassistenziale e sanitario, anche di livello generale (art. 4, Dim 1444/1968). Nel sub-contesto P2.log p compatibile la funzione produttiva di tipo logistico, equiparabile alle aree produttive di tipo terziario.*

#### 6.6.2 Regolarità edilizia

L'immobile di cui è porzione l'unità abitativa oggetto di esecuzione è stato realizzato in totale assenza di concessione edilizia. Per tale abuso è stata presentata al Comune di Casoria domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 1 Marzo 1995 protocollo numero 7897 protocollo generale numero 6438 ai sensi della Legge 724 del 23/12/1994 in virtù della quale è stata rilasciato permesso di costruire in sanatoria **PDC N° 147 del 17/12/2020. (ALL. 12)**

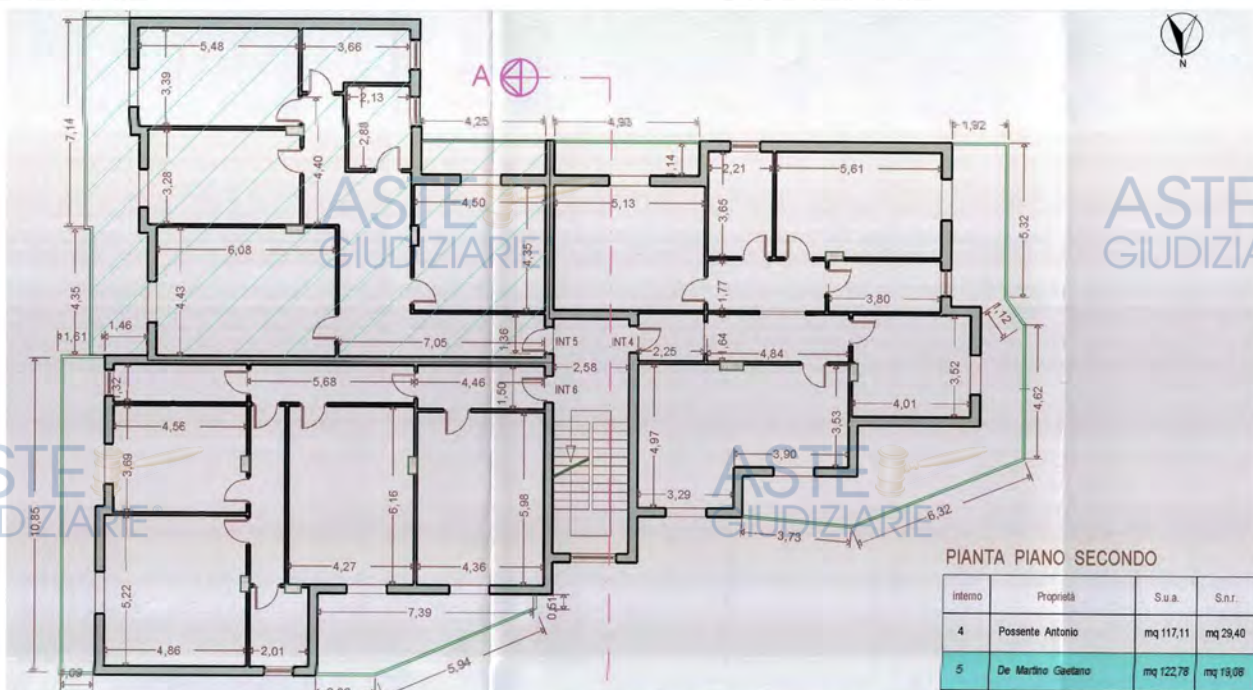


Grafico PDC ° 147 del 17/12/2020 (All.12)

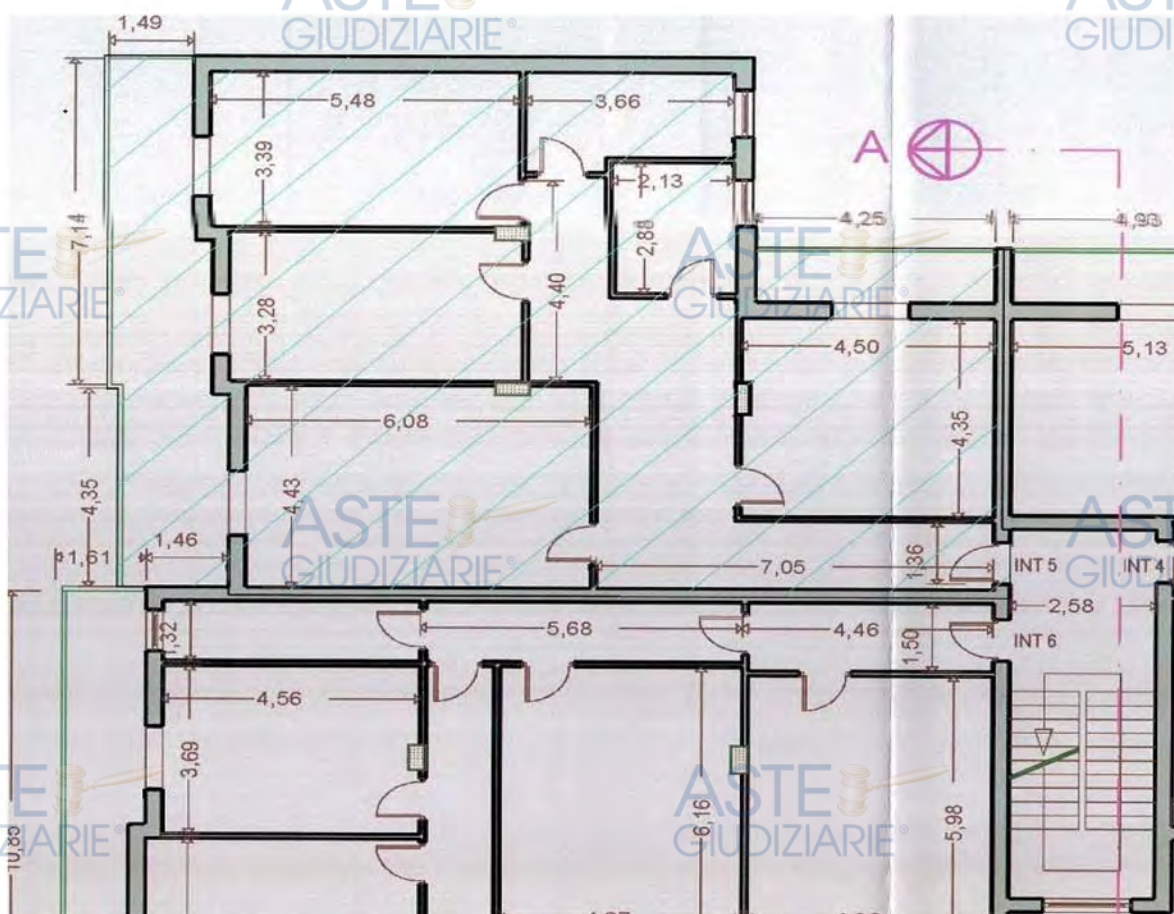


Grafico PDC ° 147 del 17/12/2020 (All.12)

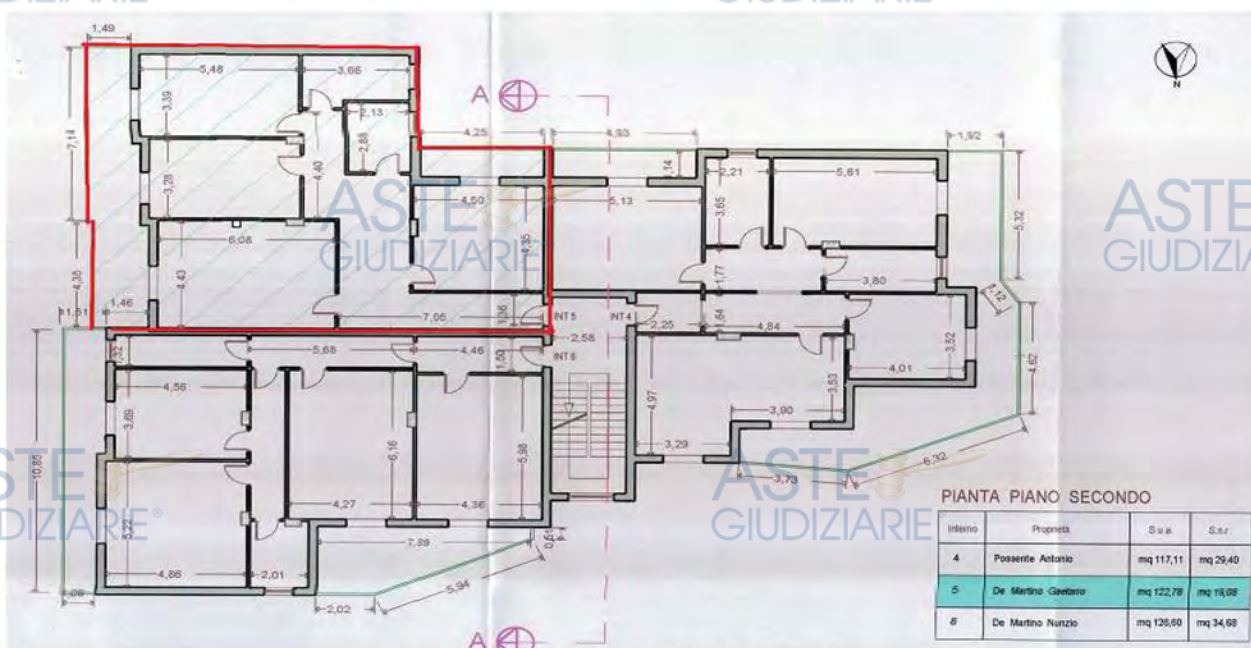


Grafico PDC ° 147 del 17/12/2020 (All.12)

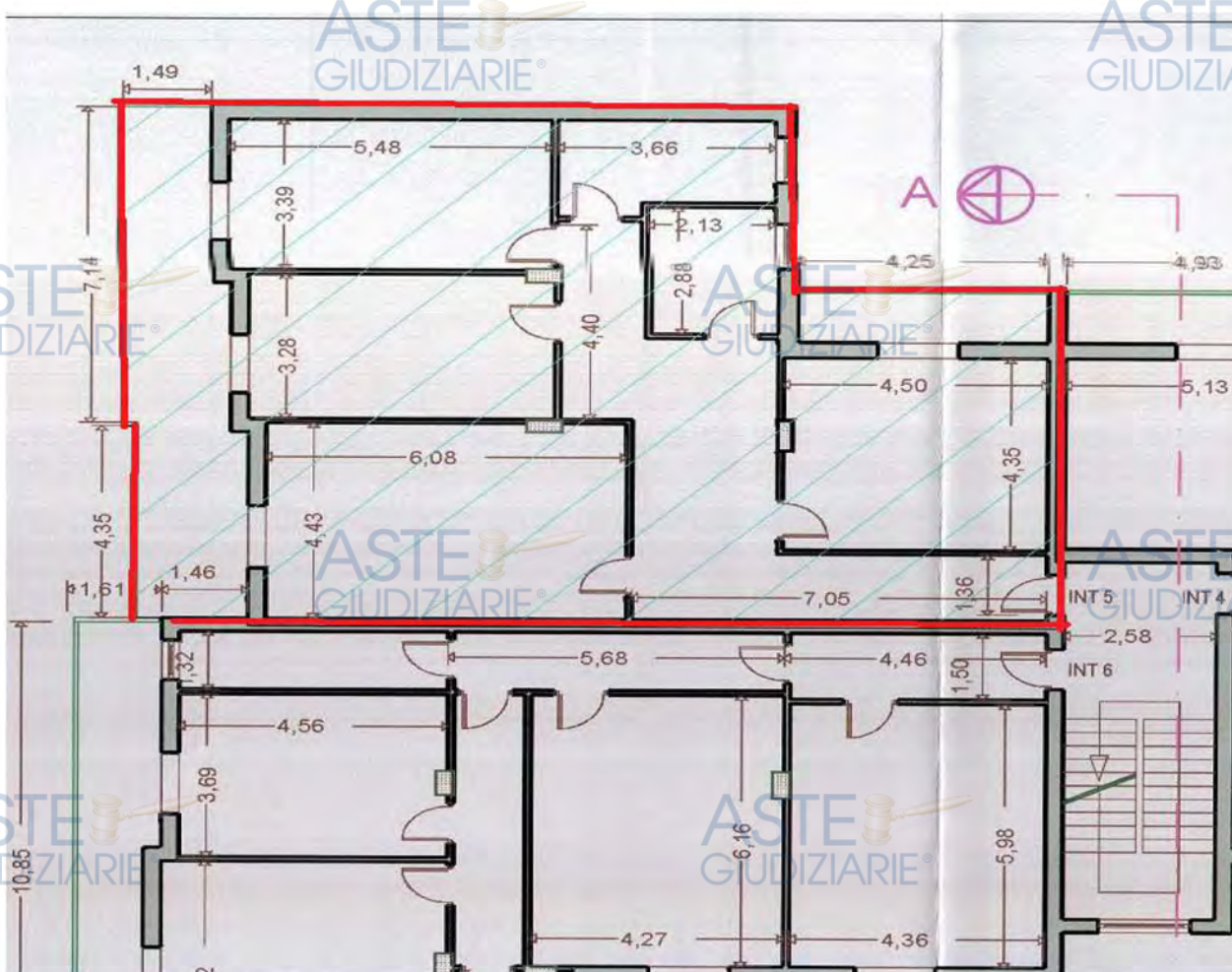


Grafico PDC ° 147 del 17/12/2020 (All.12)

### 6.6.3 Abusi e sanabilità

#### Abusi

Gli abusi consistono in una diversa disposizione degli spazi interni (di piccola entità) consistenti nell'abbattimento di una parete di lunghezza di circa 5 mt contrassegnata sul grafico sottostante da una linea verde.

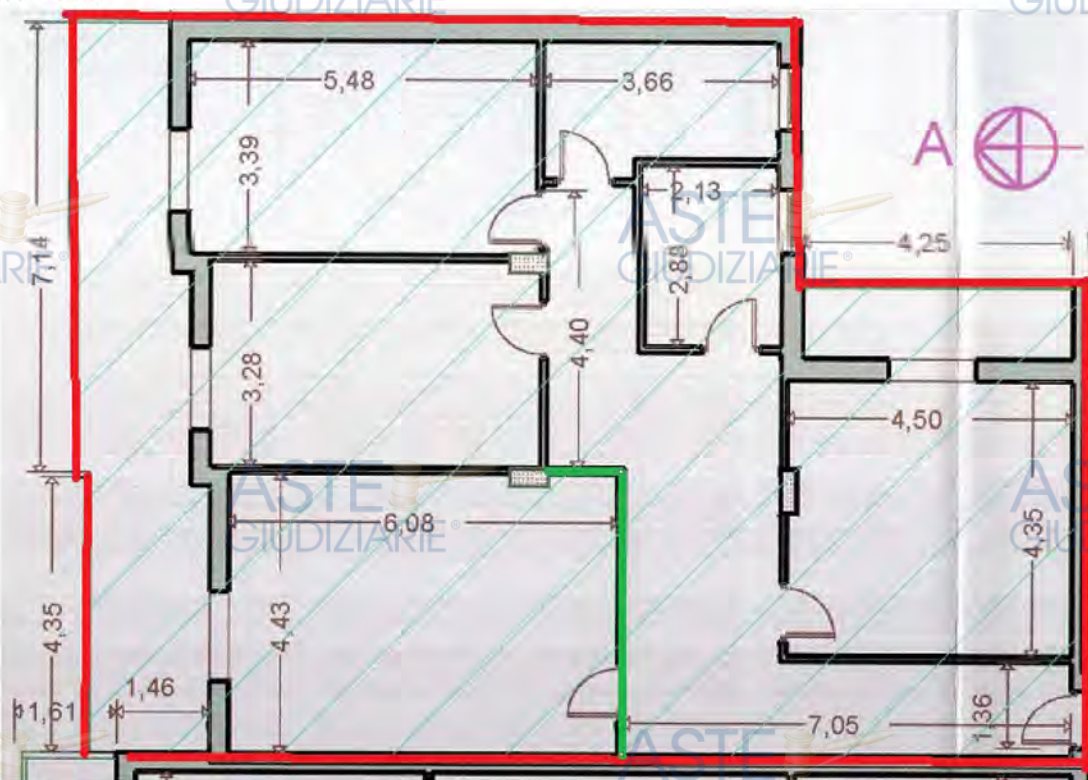


Grafico con evidenza abusi

#### Sanabilità

Le difformità relative **all'appartamento posto al Piano Primo**, come sopra descritto sono sanabili attraverso presentazione di Comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria (CILA) i cui oneri ammontano ad **Euro 1.000,00**.

#### TOTALE ONERI PER SANATORIA EURO 1.000,00

*In conclusione, dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Casoria non risultano istanze di abbattimento per le opere abusive e risulta la dichiarazione di agibilità presentata in data 24/02/2021 (ALL.13).*

#### 6.7 QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Da quanto riscontrato, in fase di sopralluogo e da indagini eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Casoria (NA) risulta che l'immobile oggetto di stima sito in Casoria (NA) alla Via Pasquale de Feo, 3 Secondo Piano interno 5 in catasto al foglio 10 particella 121 sub 17 è occupato



Ing. Salvatore Di Giuseppe

Via (Prol.) Vincenzo Pica, 62 8005 Casandrino (NA) Pec. [salvatoreediguseppe@pec.it](mailto:salvatoreediguseppe@pec.it) Cell.3928145610

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 340/2022 OMISSIS OMISSIS- OMISSIS

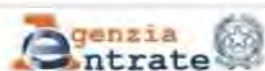
dalle esecutato signor **OMISSIS** e dal proprio nucleo familiare, così come risulta sia dal Certificato di Residenza che dal Certificato di Stato di Famiglia (**ALL.14**)

L'effettivo utilizzo dell'immobile per fini abitativi da parte del proprietario **OMISSIS** lo si è potuto riscontrare anche in fase di sopralluogo.

#### 6.8 QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalle indagini ipotecarie eseguite sul nominativo dell'esecutato **OMISSIS** nato a Napoli il 25/06/1962 oltre alla trascrizione relativa alla presente procedura espropriativa, non risultano formalità pregiudizievoli. Ci si rimanda alle visure ipotecarie con note (**ALL. 15**)

#### Ispezione Ipotecaria a nome OMISSIS



#### Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 07/10/2024 Ora 12:05:04  
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente GRGSFN

Ispezione n. T157573 del 07/10/2024

#### Dati della richiesta

Immobile :

Comune di CASORIA (NA)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 10 - Particella 121 - Subalterno 7

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

#### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/06/1994 al

04/10/2024

#### Elenco immobili

Comune di CASORIA (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0010 - Particella 00121 Subalterno 0007

#### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 04/03/2005 - Registro Particolare 6405 Registro Generale 10862  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 161502/25006 del 18/02/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 18/10/2022 - Registro Particolare 38158 Registro Generale 49762  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 8980 del 15/09/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



Ing. Salvatore Di Giuseppe

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via (Prol.) Vincenzo Pica, 62 8005 Casandrino (NA) Pec. [salvatore DIGIUSEPPE@PEC.IT](mailto:salvatore DIGIUSEPPE@PEC.IT) Cell.3928145610

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 340/2022 OMISSIS OMISSIS- OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

## Ispezione ipotecaria

Data 07/10/2024 Ora 12:05:28

Pag. 1 - segue

### Ispezione telematica

n. T1 157573 del 07/10/2024

Inizio ispezione 07/10/2024 12:04:32

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRGSFN

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 49762

Registro particolare n. 38158

Presentazione n. 21 del 18/10/2022

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 15/09/2022

Numero di repertorio 8980

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Codice fiscale 810 005 90612

Sede

AVERSA (CE)

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente STUDIO LEGALE NAPPI

Indirizzo VIA TOLEDO 282 - NAPOLI

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune

B990 - CASORIA (NA)

Catasto

FABBRICATI

Sezione urbana

- Foglio 10

Natura

A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Particella 121

Subalterno 7

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo

VIA PASQUALE DE FEO

N. civico 3

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

## Ispezione ipotecaria

Data 07/10/2024 Ora 12:05:28

Pag. 2 - Fine

## Ispezione telematica

n. T1 157573 del 07/10/2024

Inizio ispezione 07/10/2024 12:04:32

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRGSFN

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 49762

Registro particolare n. 38158

Presentazione n. 21 del 18/10/2022

## Sezione C - Soggetti

## A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale SOFIA MORTGAGES S.R.L.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 08986081001

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

## Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome GAETANO

Nato il 25/06/1962 a NAPOLI (NA)

Sesso M Codice fiscale DMR GTN 62H25 F839 B

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Inoltre, in riferimento al riportato Certificato di Destinazione Urbanistica (dettagliato al Quesito 6) si conclude che l'immobile:

- non appartiene al patrimonio di un ente pubblico;
- non riveste interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico;
- non costituisce bene culturale e paesaggistico.

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

1) Domande giudiziali; *Nessuno*2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; *Nessuno*

3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*  
**Nessuno**

4) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;* **L'appartamento è in un contesto condominiale Condominio Lufrano CF 930804800630 con amministratore Rag. [REDACTED]. Pertanto, lo scrivente faceva richiesta di estratto conto in merito alla posizione dell'esecutato. Dal documento prodotto in data 07/10/2024 (ALL. 16) si evince un debito di euro 1.287,37 (relativamente al solo appartamento oggetto di esecuzione). Tale importo verrà sottratto alla valutazione dell'immobile.**

5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.* **Nessuno**

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

1) *Iscrizioni ipotecarie;* **Nessuna a parte la trascrizione relativa alla presente procedura espropriativa.**

2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);* **Nessuno a parte la trascrizione relativa alla presente procedura espropriativa.**

3) *Difformità urbanistico-edilizie;*

**Difformità presenti e dettagliate al quesito N°6.**

**Costo per la regolarizzazione Abusi Euro 1.000,00**

4) *Difformità Catastali.* **Difformità Catastali presenti e dettagliate al quesito N°3.**

**Costo per la regolarizzazione Euro 350,00**

5) *Mancanza certificato di prestazione energetica*

**Costo per la regolarizzazione Euro 150,00**

6) *Situazione debitoria, fino a Ottobre 2024, delle quote condominiali*

**Costo per la regolarizzazione Euro 1.287,37**

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

**6.9 QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

I beni oggetto di esecuzione siti in in Casoria (NA) alla Via Pasquale de Feo, 3 Secondo Piano interno 5 in catasto al foglio 10 particella 121 sub 17 non insistono su suolo demaniale.

**6.10 QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

I beni oggetto di esecuzione siti in in Casoria (NA) alla Via Pasquale de Feo, 3 Secondo Piano interno 5 in catasto al foglio 10 particella 121 sub 17 non sono gravati da alcun censo, livello o simili sia a soggetto privato che a soggetto pubblico.

**6.11 QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

I beni oggetto di esecuzione siti in via in Casoria (NA) alla Via Pasquale de Feo, 3 Secondo Piano interno 5 in catasto al foglio 10 particella 121 sub 17 fanno parte di alcun condominio regolarmente costituito in particolare del **Condominio Lufrano CF 930804800630 con amministratore Rag. De Lucia Daniela.**

**6.12 QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.****6.12.1 Valutazione complessiva del lotto - Criteri di stima**

Gli standard internazionali per le valutazioni immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare. Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati oltre al valore stimato anche le finalità, il metodo utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare di immobili aventi caratteristiche comuni a quello di stima definendo i parametri principali quali:

**la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello di prezzo.**

Infine il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione:

- **il principio della previsione del prezzo** secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo;

- **il principio dello scopo** secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima;

- **il principio dell'ordinarietà e della comparazione** secondo cui il giudizio di stima è ordinario ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con un uguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standard ( IVS) tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o metodo del confronto di mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach MCA che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone e confronto estimativo. In particolare l'MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono:

- le caratteristiche locazionali, ( ubicazione dell'immobile, contesto urbano e territoriale ed ambientale) ;
- le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione);
- le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione e stato degli impianti);
- le caratteristiche economiche ( immobile libero, affittato, concesso in servitù);
- le caratteristiche istituzionali (Piano Regolatore esistente e le sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici);
- le caratteristiche superficiali (superfici il principale e secondaria, superfici interne ed esterna).

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si sono preferiti, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

### 1. Stima sintetica comparativa mediante il Metodo del confronto di mercato (MCA)

mediante indagini presso Agenzie Immobiliari della zona in cui ricade il bene pignorato. E' possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari, chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

2. **Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo

locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

3. **Stima per via analitica per capitalizzazione del reddito** eseguita considerando i valori riferiti alla locazione, estrapolati dall'Osservatorio mercato immobiliare OMI riferiti all'epoca della stima.

Tutti e tre criteri richiedono la determinazione della superficie Commerciale Lorda Ragguagliata ottenuta considerando l'insieme dei parametri intrinseci ed estrinseci del valore del bene in esame, delle relative pertinenze, sulla scorta di informazioni di concrete trattative dove i beni sono ubicati per determinare così il più probabile valore di mercato nella condizione in cui realmente si trova.

Si precisa che il valore di mercato che si utilizzerà per i fabbricati sarà riferito ai beni come da destinazione catastale applicando opportuni coefficienti correttivi nel calcolo delle superfici.

#### Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio;
- Osservatorio immobiliare OMI
- Agenzie immobiliari locali

#### 6.12.2 METODOLOGIA N. 1: Metodo del confronto di mercato MCA

Il Market Comparison Approach (MCA) è basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato. Nel caso specifico i dati acquisiti si riferiscono al segmento di mercato rappresentato da appartamenti in palazzi condominiali ad uso residenziali collocati in un contesto urbano.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel comune di Casoria (NA).

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia immobiliare Agenzia Tecnocasa Gruppo: "TECNOCASA - Franchising S.p.A." sede legale in via Monte Bianco Rozzano (Mi) si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

Nella fattispecie sono stati individuati 3 immobili con caratteristiche simili dei quali riportiamo le schede di rilevazione che verranno utilizzati come riferimento per l'appartamento oggetto di valutazione: (ALL. 17)

| IMMOBILE 1                                                         |  | vedi scheda rilevazione "Agenzia immobiliare" |
|--------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|
| Valore di mercato noto                                             |  | 158 000,00                                    |
| Mesi all'attualità del valore di mercato noto                      |  | 0,00                                          |
| Superficie utile interna                                           |  | 120,00                                        |
| Superficie del cortile di pertinenza                               |  | 0,00                                          |
| Balconi e/o terrazzi                                               |  | 15,00                                         |
| Numero dei servizi igienici                                        |  | 1,00                                          |
| Numero di piano dell'appartamento                                  |  | 1,00                                          |
| Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante) |  | 2,00                                          |

Tabella Immobiliare 1

| IMMOBILE 2                                                         |  | vedi scheda rilevazione "Agenzia immobiliare" |
|--------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|
| Valore di mercato noto                                             |  | 235 000,00                                    |
| Mesi all'attualità del valore di mercato noto                      |  | 0,00                                          |
| Superficie utile interna                                           |  | 136,00                                        |
| Superficie del cortile di pertinenza                               |  | 0,00                                          |
| Balconi e/o terrazzi                                               |  | 20,00                                         |
| Numero dei servizi igienici                                        |  | 2,00                                          |
| Numero di piano dell'appartamento                                  |  | 4,00                                          |
| Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante) |  | 2,00                                          |

Tabella Immobiliare 2

Per i calcoli si sono assunti i seguenti coefficienti di omogeneità:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo= **- 3,93 % per la zona in esame;**
- il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile di pertinenza = **5%;**
- il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il balcone/terrazzo = **20%;**
- l'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano= **3%;**
- il costo necessario per costruire un bagno = **€5.000,00**
- il costo necessario per incrementare di un punto il grado di manutenzione = **€5.000,00;**

Mentre per i calcoli relativi allo stato manutentivo e di intervento si è presa come riferimento la tabella sottostante nella quale gli aggettivi oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello e il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura.

| SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO |                                                                                           |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0                                                 | Demolizione e ricostruzione (valutazione del terreno edificato)                           |
| 0,5                                               | Pessimo (rischio crollo) Interventi di Manutenzione Straordinaria                         |
| 1                                                 | Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 1,5                                               | Scadente (non abitabile ed utilizzabile ) Interventi di Manutenzione Straordinaria        |
| 2                                                 | Mediocre (abitabile) Interventi di Manutenzione Straordinaria                             |
| 2,5                                               | Mediocre (abitabile) Interventi di Manutenzione Ordinaria                                 |
| 3                                                 | Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria                                    |
| 3,5                                               | Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria                                        |
| 4                                                 | Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria                                       |
| 4,5                                               | Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria                                           |
| 5                                                 | Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria                                          |
| 5,5                                               | Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria                                              |
| 6                                                 | Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria                                       |
| 6,5                                               | Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria                                           |
| 7                                                 | Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria                                         |
| 7,5                                               | Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria                                         |
| 9                                                 | Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria                                             |
| 10                                                | Eccellentissimo- Nessun tipo di intervento                                                |

*Tabella Livello Manutenzione*

In particolare, i tre immobili hanno caratteristiche di riOMISSISura alcune simili altre meno simili. Questa condizione non esclude che questi immobili possano essere confrontati con l'immobile oggetto di stima, che ha un livello manutentivo più diverso, grazie alla opportuna riduzione/aumento che rende omogenei gli standard manutentivi degli immobili a confronto.

L'appartamento messo a confronto con altri di diversa tipologia generano le seguenti tabelle

| APPARTAMENTO PIANO SECONDO                                         |        |
|--------------------------------------------------------------------|--------|
| Valore di mercato noto                                             |        |
| Mesi all'attualità del valore di mercato noto                      | 0,00   |
| Superficie utile interna                                           | 109,15 |
| Superficie del cortile di pertinenza                               | 0,00   |
| Balconi e/o terrazzi                                               | 23,75  |
| Numero dei servizi igienici                                        | 2,00   |
| Numero di piano dell'appartamento                                  | 2,00   |
| Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante) | 1,00   |

*Tabella Identificativa Appartamento oggetto di valutazione*

**TABELLA DATI APPARTAMENTO**

| Caratteristiche considerate                     | Immobile oggetto di valutazione | Immobile 1 | Immobile 2 |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|------------|------------|
| Prezzo medio o valore noto €                    |                                 | 158 000,00 | 235 000,00 |
| Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto | 0,00                            | 0,00       | 0,00       |
| Superficie utile interna                        | 109,15                          | 120,00     | 136,00     |
| Superficie cortile di pertinenza                | 0,00                            | 0,00       | 0,00       |
| Superficie balconi e terrazzi mq                | 23,75                           | 15,00      | 20,00      |
| Numero servizi igienici                         | 2,00                            | 1,00       | 2,00       |
| Piano dell'appartamento                         | 2,00                            | 1,00       | 4,00       |
| Livello di manutenzione dell'appartamento       | 1,00                            | 2,00       | 2,00       |

*Tabella Identificativa Appartamento oggetto di valutazione a confronto*

Applicando i coefficienti di omogeneità soprariportati e la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA) si ottiene il valore di mercato per il **LOTTO UNICO** di **Euro 160.491,62** pari al valore medio corretto desunto dalla tabella di valutazione seguente

**TABELLA VALUTAZIONE APPARTAMENTO**

| Caratteristiche considerate                       | Immobile 1        | Immobile 2 |
|---------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Prezzo medio o valore noto                        | 158 000,00        | 235 000,00 |
| € Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto | 0,00              | 0,00       |
| € Superficie utile interna                        | -14 285,83        | -46 395,22 |
| € Superficie cortile di pertinenza                | 0,00              | 0,00       |
| € Superficie balconi e terrazzi                   | 2 304,17          | 1 295,96   |
| € Numero servizi igienici                         | -5 000,00         | 0,00       |
| € Piano dell'appartamento                         | -39,50            | 103,68     |
| € Livello di manutenzione dell'appartamento       | -5 000,00         | -5 000,00  |
| € Valori di mercato corretti                      | 135 978,83        | 185 004,41 |
| <b>Media dei valori corretti</b>                  | <b>160 491,62</b> |            |

*Tabella Valutazione Lotto*

Dal valore rilevato dalla tabella precedente, considerando la superficie lorda commerciale Ragguagliata pari a **126,60 mq**, si ricava un valore unitario pari a **1.267,70 Euro/mq**

**LOTTO 1 VALORE DI MERCATO  $V_{m1} = 1.267,70 \text{ Euro/mq} \times 126,60 \text{ mq} = 160.491,62 \text{ €}$**

### **6.12.3 METODOLOGIA N. 2: STIMA PER VALORI UNITARI FATTA A PARTIRE DAI DATI DELL'OSSERVATORIO DEI BENI IMMOBILIARI OMI**

Da un'analisi dei valori forniti dall'Agenzia del Territorio espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio di valori immobiliari OMI per la zona dove è ubicato l'immobile risultano i seguenti valori

Valori di riferimento OMI

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **CASORIA**

Fascia/zona: **Suburbana/ARPINO - CITTADELLA**

Codice zona: **E1**

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            | 1100                  | 1700 | L                | 3,7                            | 5,7 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 750                   | 1150 | L                | 2,5                            | 3,8 | L                |
| Box                          | Normale            | 730                   | 1100 | L                | 3                              | 4,6 | L                |
| Ville e Villini              | Normale            | 1150                  | 1750 | L                | 3,8                            | 5,8 | L                |

Stampa

Legenda

Tabella Valori Immobiliari OMI

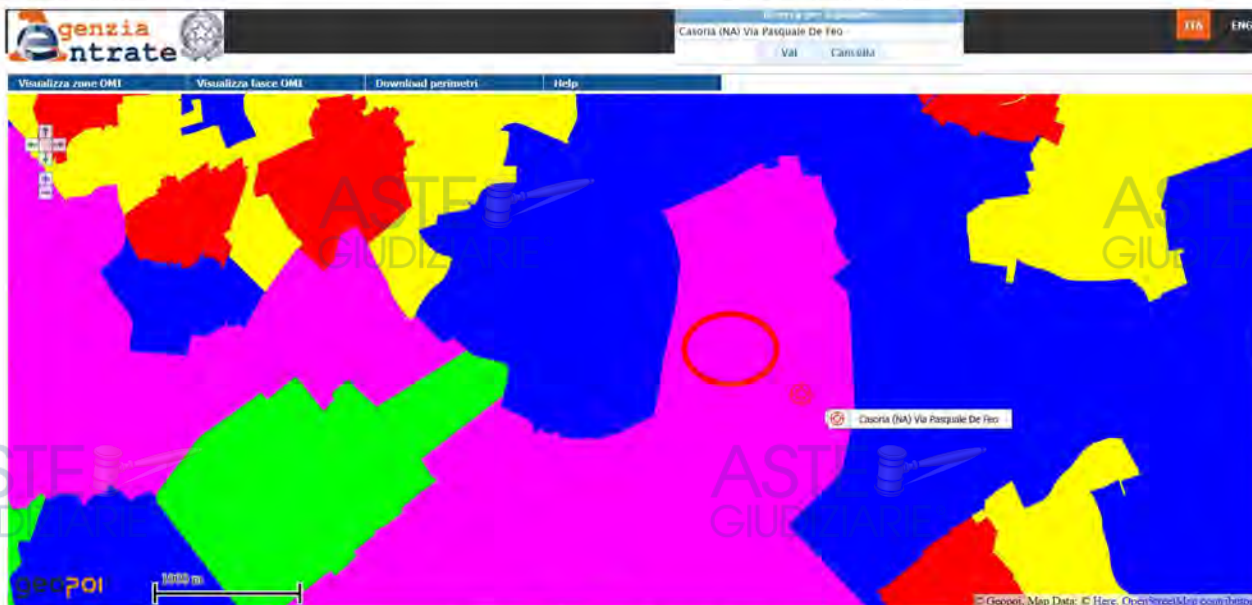
agenzia entrate

Ricerca per toponimo  
Casoria (NA) Via Pasquale De Feo

Vai Cancell

ITA ENG

Visualizza zone OMI Visualizza fasce OMI Download perimetri Help



Suddivisione aree Immobiliari OMI

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato per gli immobili dovrà tener conto inevitabilmente delle categorie catastali, dello stato in cui versano gli immobili, dell'andamento delle vendite giudiziarie.

Si ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere identificato fra i termini di minima e di massima, pari a €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.700,00, procedendo alla correzione di tale valore attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati al complesso zonale e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

| STIME DI RIFERIMENTO APPARTAMENTO           |             |                                |
|---------------------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Descrizione                                 |             |                                |
| Superficie lorda ragguagliata dell'immobile | mq          | 126,60                         |
| Stato di conservazione del bene:            |             | NORMALE                        |
| Valore OMI min                              | €/mq        | 1 100,00                       |
| Valore OMI max                              | €/mq        | 1 700,00                       |
| Tipologia edilizia OMI:                     |             | A/2 -ABITAZIONI DI TIPO CIVILE |
| K1 (Taglio Superficie)                      |             | 0,3                            |
| K2 (Livello di Piano)                       |             | 0,5                            |
| K= ( K1+ 3 K2) / 4                          |             | 0,45                           |
| Valore unitario                             | €/mq        | 1370                           |
| Coefficiente Correttivo                     |             | 1                              |
| <b>Valore Normale Unitario</b>              | <b>€/mq</b> | <b>1370</b>                    |

Tabella Stima Lotto

Dove

|                             |                            |     |
|-----------------------------|----------------------------|-----|
| <b>K1 Taglio superficie</b> | fino a 45 mq               | 1   |
|                             | oltre 45 mq fino a 70 mq   | 0,8 |
|                             | oltre 70 mq fino a 120 mq  | 0,5 |
|                             | oltre 120 mq fino a 150 mq | 0,3 |
|                             | oltre 150 mq               | 0   |
| <b>K2 Livello di piano</b>  | piano seminterrato         | 0   |
|                             | piano terreno              | 0,2 |
|                             | piano primo                | 0,4 |
|                             | piano intermedio           | 0,5 |
|                             | piano ultimo               | 0,8 |
|                             | piano attico               | 1   |

*Tabella Coefficienti correttivi*

Per tali motivi, in considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato debba partire da **€ 1.370,00**.

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni, anche tenendo conto che trattasi di vendita forzata, per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima.

La bibliografia di settore più accreditata riporta i seguenti valori dei relativi coefficienti moltiplicativi:

| DESCRIZIONE                                             | VALORE      |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI -ADDUZIONE IDRICA      | 1,00        |
| CARATTERISTICHE FUNZIONALI ALTO IMPATTO-OSPEDALI        | 1,00        |
| CARATTERISTICHE FUNZIONALI BASSO IMPATTO-SCUOLE         | 1,05        |
| CARATTERISTICHE FUNZIONALI BASSO IMPATTO-SUPERMERCATI   | 1,00        |
| ETA' EDIFICIO-EDIFICIO COSTRUITO ENTRO I VENTI ANNI     | 0,92        |
| ESPOSIZIONE PREVALENTE -VERSO STRADA PUBBLICA           | 1           |
| ZONA TRAFFICO -SOSTENUTO                                | 0,98        |
| MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO- CIVILE ABITAZIONE | 0,93        |
| CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI-UFFICI PUBBLICI        | 1,00        |
| STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO -INTONACI                | 1,00        |
| ESPOSIZIONE PREVALENTE -SOLEGGIATA                      | 0,97        |
| LUMINOSITA' PREVALENTE -LUMINOSA                        | 0,98        |
| ZONA PROSPICIENZA- INTERMEDIA                           | 0,98        |
| ZONA PARCHEGGI -BUONO                                   | 1,00        |
| SERVIZI IGIENICI- BAGNO UNICO                           | 1,00        |
| ZONE LIMITROFE - COMMERCIALE                            | 1,00        |
| ZONE COLLEGAMENTO -AUTOSTRADA                           | 1,10        |
| ZONA SERVIZI- BANCHE                                    | 1,00        |
| RIFINITURA ESTERNA -CIVILE                              | 0,98        |
| ZONA POSIZIONE -SEMICENTRALE                            | 0,98        |
| ZONA QUALITÀ - SUFFICIENTE                              | 0,98        |
| STATO CONSERVAZIONE INTERNO -INFISSI                    | 0,95        |
| <b>TOTALE</b>                                           | <b>0,81</b> |

*Tabella Coefficienti moltiplicativi*

Moltiplicando il coefficiente **0.81** per il probabile valore di mercato precedentemente determinato e per la superficie Lorda Commerciale ragguagliata si ottiene:

| RIEPILOGO CALCOLI APPARTAMENTO |          |                   |
|--------------------------------|----------|-------------------|
| Superficie ragguagliata        | mq       | 126,600           |
| Prezzo Medio di riferimento    | €/mq     | 1370              |
| Coefficiente Correttivo Finale |          | 0,81              |
| Prezzo di Stima                | €/mq     | 1 105,16          |
| <b>Valore Stima</b>            | <b>€</b> | <b>139 913,24</b> |

Tabella Stima Valori OMI

**LOTTO VALORE DI MERCATO  $V_{m2} = 1.105,16 \text{ Euro/mq} \times 126,60 \text{ mq} = 139.913,24 \text{ Euro}$**

#### 6.12.4 METODOLOGIA N. 3: STIMA PER VIA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale (**valore di mercato**) dividendo il reddito netto che il capitale produce **R<sub>n</sub>** per un saggio **r** che definiremo **saggio di capitalizzazione**

$$V_m = R_n / r$$

Il reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile (somma dei canoni di locazione annui) al netto di tutte le spese a carico della proprietà

$$R_n = R_l - S$$

La stima per comparazione indiretta per capitalizzazione dei redditi netti considera i valori riferiti alla locazione estrapolati dall'osservatorio del mercato immobiliare riferito all'epoca della stima.

Tali valori variano tra **3,7 €/mq e 5,7 €/mq**. Per il nostro caso si assume quale valore di riferimento **3,995 €/mq**

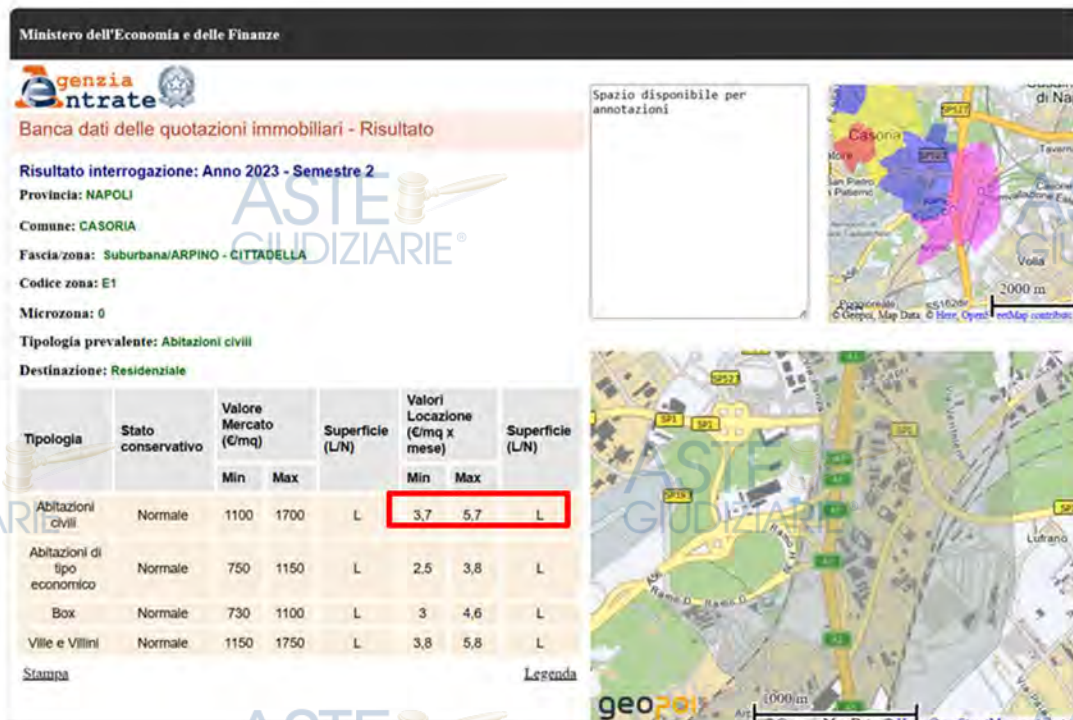


Tabella valori Locazione Abitazioni

Si procede alla stima considerando il valore medio sia dei canoni di locazione sia delle spese utili

$$RI \text{ (Reddito Annuale Lordo)} = ((3,995 \times 12) \text{ €/mq} \times 126,60 \text{ mq} = 6.069,20\text{€}$$

Per la determinazione delle spese si è scelto il valor medio tra quelli riportati nei principali manuali di estimo e sintetizzati nella tabella sottostante

| Spese           | Forte, De Rossi |      |       | Realfonzo |      |       | Michieli |     |       |
|-----------------|-----------------|------|-------|-----------|------|-------|----------|-----|-------|
|                 | min             | max  | media | min       | max  | media | min      | max | media |
| Manutenzione    | 2               | 4    | 3     | 2         | 6    | 4     | 4        | 8   | 6     |
| Servizi         | 2               | 5    | 3,5   | 2         | 5    | 3,5   | 5        | 8   | 6,5   |
| Improduttività  | 1               | 4    | 2,5   | 1         | 3    | 2     | 2        | 3   | 2,5   |
| Assicurazioni   | 0               | 0,5  | 0,25  | 0,5       |      | 0,5   | 1        | 2   | 1,5   |
| Reintegrazione  | 0               | 1    | 0,5   | 0,5       | 2,5  | 1,5   | 2        | 3   | 2,5   |
| Amministrazione | 0               | 3    | 1,5   | 0,5       | 3,0  | 1,75  | 2        | 4   | 3     |
| Imposte         | 7               | 11   | 9     | 11,3      |      | 11,25 | 10       | 15  | 12,5  |
| Totale          | 12              | 28,5 | 20,25 | 17,8      | 30,3 | 24    | 26       | 43  | 34,5  |

Tabella Spese

pertanto

$$S = 24\%$$

**Reddito Annuale netto (Rn)= 6.069,20- 1.456,61= Euro 4.612,60**

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi (autorevoli studiosi di Estimo) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

| SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO |       |       |       |
|----------------------------------|-------|-------|-------|
|                                  | min   | Medio | max   |
| Centri di grande dimensione      | 0,50% | 2,50% | 4,50% |
| Centri di media dimensione       | 1,50% | 3,50% | 5,50% |
| Centri di limitata dimensione    | 2,00% | 4,00% | 6,00% |

**Fonte Prof. Marcello Orefice**

*Saggio di Capitalizzazione netto*

Assunto quale valore lordo del saggio di capitalizzazione 3,50 al quale verrà applicato un Fattore di deprezzamento di 0.55 si ottiene

| RIEPILOGO CALCOLI APPARTAMENTO PIANO SECONDO |          |  |                   |
|----------------------------------------------|----------|--|-------------------|
| Superficie ragguagliata                      | mq       |  | 126,60            |
| Reddito Annuale                              | €        |  | 4612,60           |
| Saggio di capitalizzazione                   | %        |  | 3,50              |
| Fattore di deprezzamento                     |          |  | 0,55              |
| Totale saggio di capitalizzazione            | %        |  | 2,95              |
| <b>Valore Stima</b>                          | <b>€</b> |  | <b>156 359,15</b> |

*Valore di Stima per Capitalizzazione del Reddito*

**LOTTO VALORE DI MERCATO Vm3 = 156.359,15 Euro**

Per la determinazione del deOMISSISivo valore di mercato si considera il valore medio delle tre stime per ciascun lotto. In particolare:

| VALORE MEDIO DI STIMA APPARTAMENTO             |              |                       |                   |
|------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-------------------|
|                                                |              | Valore Immobile MEDIO |                   |
| Stima sintetica comparativa (MCA) Vm1          | € 160 491,62 | €                     | <b>152 254,67</b> |
| Stima per valori unitari confronto diretto Vm2 | € 139 913,24 |                       |                   |
| Stima analitica per capitalizzazione Vm3       | € 156 359,15 |                       |                   |
| <b>VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO</b>          |              | <b>€</b>              | <b>152 254,67</b> |

*Valore Medio dei tre metodi di valutazione LOTTO UNICO*

Al valore di mercato ricavato si applicherà una riduzione nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato a causa:

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

Inoltre, vengono detratti al valore di mercato tutti gli oneri, analizzati nella seguente stima, per l'adeguamento dell'immobile così come riportato nella tabella sottostante.

| LOTTO UNICO APPARTAMENTO                   |    |                   |
|--------------------------------------------|----|-------------------|
| DESCRIZIONE                                |    | Valore Immobile € |
| VALORE IMMOBILE QUOTA ASSENTITA            | €  | 152 254,67        |
| RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA IMMOBILE 10% | -€ | 15 225,47         |
| RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI       | -€ | 1 000,00          |
| COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE            | -€ | 350,00            |
| COSTO PER CERTIFICATO ENERGETICO           | -€ | 150,00            |
| RIDUZIONE SOSPESO QUOTE CONDOMINIALI       | -€ | 1 287,37          |
| TOTALE LOTTO                               | €  | 134 241,84        |
| TOTALE LOTTO ARROTONDATO                   | €  | 134 000,00        |
| VALORE COMPLESSIVO LOTTO                   |    | € 134 000,00      |

Valore netto Lotto detratti i costi di regolarizzazione

**VALORE DI MERCATO STIMATO DEL LOTTO**  
**Euro 134.000,00**

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

A tutto il 18/09/2024 (data delle visure catastali effettuate dallo scrivente) la quota di proprietà sugli immobili di cui al Foglio n. 10 p.lla 121 sub. 7 del Comune di Casoria (NA) risulta nella piena titolarità dell'esecutato **sig. OMISSIS** e non vi sono, quindi, quote indivise di comproprietari non coinvolti nella procedura di esecuzione. Pertanto, ai fini di una maggiore appetibilità si ritiene di considerare la vendita nell'interezza del Lotto Unico.

**6.14 QUESITO n. 14:** *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

**1) Situazione di famiglia OMISSIS**

L'ufficiale di anagrafe del Comune di Casoria (NA) in data 03/04/2024 certificava che risulta iscritto nell'anagrafe della popolazione residente con abitazione in via Pasquale de Feo, 3 P.2 la seguente famiglia:

- **OMISSIS** *intestatario scheda*  
Nato il 25/06/1962 a Napoli (NA)

**Certificato di Residenza Storico**

- L'ufficiale di anagrafe del Comune di Casoria (NA) in data 03/04/2024 certificava che il signor **OMISSIS** Nato il 25/06/1962 a Napoli (NA)

è iscritto all'anagrafe della popolazione residente dal 26/06/1985 proveniente da Acerra.

Per ogni altro chiarimento ci si riporta integralmente ai certificati citati allegati alla presente relazione di stima. (ALL.14).

**Certificato di matrimonio per estratto**

L'ufficiale dello stato civile del Comune di Casoria in data 03/04/2024 certificava che il giorno 25 del mese di Giugno dell'anno 1983 contrassero matrimonio in Napoli (NA) in regime di separazione dei beni:

- **OMISSIS**  
Nato il 25/06/1962 a Napoli (NA)
- **MANTOVA MARIA ROSARIA**  
Nata il 10/09/1963 a Casoria (NA)

Con provvedimento del Tribunale di Napoli nord in data 27/04/2017 numero 1189/2017 RG N° 2850/2014 pubblicata in data 05/05/2017 è stata pronunciata la separazione giudiziale dei coniugi OMISSIS e [REDACTED].

Per ogni altro chiarimento ci si riporta integralmente al certificato allegato alla presente relazione di stima. (ALL. 14)

Per ogni altro chiarimento ci si riporta integralmente ai certificati di Nascita e di matrimonio allegati alla presente relazione di stima. (ALL.14).

## 7. ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Verbale di Accesso
- Allegato 2 Sovrapposizione ortofoto
- Allegato 3 Planimetria Stato di fatto
- Allegato 4 Mappa Catastale VAX
- Allegato 5 Planimetria Catastale
- Allegato 6 Visura Storica Catastale
- Allegato 7 Sovrapposizione planimetria catastale-planimetria reale
- Allegato 8 Atto Notaio Monda
- Allegato 9 Scrittura privata notaio Monda
- Allegato 10 Richiesta Accesso agli atti Comune di Casoria
- Allegato 11 Certificato di destinazione Urbanistica
- Allegato 12 Permesso Costruire in sanatoria
- Allegato 13 Certificato di Agibilità
- Allegato 14 Stato di Famiglia e Certificato di Residenza storico e di Matrimonio con estratto
- Allegato 15 Visura ipotecaria
- Allegato 16 Spese Condominiali
- Allegato 17 Schede Agenzie Immobiliari
- Allegato 18 Repertorio Fotografico

## 8. CONGEDO C.T.U.

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con la presente relazione, che si compone di n. 57 pagine dattiloscritte e n. 18 allegati, congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella del C.T.U. che viene depositata attraverso il PCT, lo scrivente ringrazia per la fiducia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti.

Casandrino 09/10/2024

CTU

Ing. Salvatore Di Giuseppe

