

G.E. DOTT. SSA LORELLA TRIGLIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. **439/2024**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE® C/

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Udienza del **10/06/2025**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE TECNICA

Aversa, 09/05/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto Stimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tel/fax: - mobile:

e-mail:

p.e.c.:

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:

Materia civile: n°

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

III.mo G.E. Dott.ssa Lorella Triglione, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

### Premessa

Con provvedimento del **04/02/2025**, la S.V.I. nominava la sottoscritta \_\_\_\_\_, con studio tecnico alla \_\_\_\_\_ iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n. \_\_\_\_\_ ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. \_\_\_\_\_, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n.439/2024, promossa da \_\_\_\_\_ c/ \_\_\_\_\_ ed avente quale oggetto di pignoramento la piena proprietà dell'immobile sito in **Casavatore (Na)**, alla **Via Filippo Palizzi n.15**, scala "A", 2° piano, int.5, contraddistinto al N.C.E.U. di Casavatore al fg. 1, part. 458, sub 7, cat. A2 (abitazione civile).

Contestualmente, col medesimo provvedimento, veniva nominato l'Avv. \_\_\_\_\_, quale Custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento.

Il giorno **07/02/2025** la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche (Cfr. atti).

In data **11/02/2025**, l'Avv. \_\_\_\_\_, a mezzo raccomandata a/r e p.e.c., comunicava alle parti la data del primo accesso, fissato per il giorno 07/03/2025, alle ore 16,00, presso l'immobile oggetto della presente procedura.

In data **07/03/2025**, la sottoscritta, unitamente al Custode ed alla propria collaboratrice tecnica, si recava presso l'indirizzo indicato negli atti della procedura, riscontrando corrispondenza tra l'indirizzo ed i dati identificativi del bene riportati agli atti della procedura. Sui luoghi tuttavia, non risultava presente la parte debitrice e, pertanto, non risultava possibile accedere al cespite pignorato. A seguito di informazioni assunte sui luoghi, gli ausiliari provvedevano a contattare per le vie brevi l'ex moglie del debitore, la Sig.ra \_\_\_\_\_, la quale dichiarava di non essere presso l'immobile e di non rientrare nella giornata; gli ausiliari provvedevano, dunque, a concordare con la stessa un nuovo accesso per il giorno 11/03/2025, alle ore 16.00 (Cfr. All. n.1 – *Verbale di accesso*).

In data **11/03/2025**, così come concordato nel corso del precedente accesso, la scrivente, unitamente al Custode ed alla propria collaboratrice tecnica, si recava presso il cespite oggetto di esecuzione. Sui luoghi era presente la Sig.ra \_\_\_\_\_, che permetteva l'accesso all'immobile ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali; la stessa dichiarava di abitare il cespite unitamente ai due figli minorenni e forniva copia del decreto di separazione ed il verbale di udienza del relativo procedimento, che gli ausiliari provvedevano ad acquisire a mezzo foto (Cfr. All. 3 – *Decreto di separazione*).

Durante il sopralluogo, l'esperto eseguiva, con l'ausilio della propria collaboratrice, un rilievo

metrico e fotografico del bene pignorato, riscontrando una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 11/03/1976, preventivamente acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Casavatore - Servizi Catastali; provvedeva altresì ad acquisire i riferimenti dell'amministratore di condominio (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

In data **11/02/2025** ed in data **14/03/2025**, preliminarmente e successivamente l'accesso, la sottoscritta provvedeva a richiedere, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Casavatore, il certificato di residenza storico del debitore, accertando che lo stesso risulta cancellato dall'anagrafe nazionale della popolazione residente, nonché presso il Comune di Napoli, Municipalità di Secondigliano, l'estratto di matrimonio e del al fine di verificarne il regime patrimoniale (Cfr. All. n.3 - *Certificati eseguiti*).

In data **18/03/2025**, la scrivente provvedeva a depositare agli atti della procedura, il modulo di controllo richiesto nel mandato ricevuto, relativo alla completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c ed allo stato di occupazione accertato per il bene pignorato (Cfr. atti).

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed, in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate: Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2; il Comune di Casavatore: Ufficio Servizi Demografici, Ufficio Tecnico, Ufficio Condono, Ufficio Urbanistica; il Comune di Napoli: Ufficio Servizi Demografici; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania, nonché presso agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Casavatore), l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il portale [www.valorimetroquadro.it](http://www.valorimetroquadro.it), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **09/05/2025** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i bene oggetto del pignoramento.....	6
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i bene componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. ....	7
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	12
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ....	15
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....	15
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .	16
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. ....	20
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	20
QUESITO n. 9: Verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale.....	21
QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	23
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	23
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione del bene.....	23
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobile pignorati per la sola quota.....	28
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.....	28

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

Come indicato nel modulo di controllo depositato dalla scrivente presso gli uffici di cancelleria in data **18/03/2025** (Cfr. atti), si rappresenta quanto di seguito riportato.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo all'immobile oggetto di esecuzione, sito in Casavatore (Na), alla Via Filippo Palizzi n.15, sc. "A", 2° piano, int.5, ed identificato al N.C.E.U. di Casavatore al fg. 1, part. **458**, sub **7**, cat. A2, cl. **6**, cons. **4,5** vani, sup comm. **78** mq, rend. € **418,33**, si rappresenta che la stessa è sostituita dalla certificazione del Dott. \_\_\_\_\_, Notaio in Perugia, redatta in data 29/10/2024 e depositata in data 31/10/2024, contenente:

- le generalità anagrafiche del debitore (Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_);
- l'ubicazione ed i dati catastali dell'immobile pignorato;
- la quota pignorata (pari a **1/1 della proprietà**);
- il quadro sinottico della provenienza nel ventennio e le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative all'immobile oggetto di esecuzione;
- la Conservatoria dei RR. II. consultata (Napoli 2);
- non indica con precisione il periodo esaminato né i soggetti interrogati, tuttavia, risale sino alla scrittura privata di **compravendita**, autenticata nelle firme con atto del **05/04/1976** (e non **09/03/1976** come riportato in certificazione) del Notaio \_\_\_\_\_, coadiuvato dal Notaio \_\_\_\_\_, rep. n.**192919**, racc. n.11104, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 28/04/1976 ai nn. 9429/8174, che si configura, pertanto, come atto *inter vivos* ultraventennale a carattere traslativo (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*).

Suddetta documentazione, dunque, **risulta completa ed è garantita la continuità delle trascrizioni**,

Per la verifica preliminare richiesta la scrivente ha provveduto ad estrarre:

- presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2:
  - l'elenco delle formalità gravanti sul sub pignorato (Cfr. All. n.2.1 – *Elenco formalità sub 7*), riscontrando quanto riportato nella certificazione;
  - l'elenco delle formalità gravanti sulla *de cuius* Sig. \_\_\_\_\_, riscontrando che il **codice fiscale della stessa indicato nella certificazione, risulta differente dal codice fiscale riportato nella visura catastale del bene** (Cfr. All. n.2.2 – *Elenco formalità de cuius*);
  - l'atto in favore del debitore (Cfr. All. n.4.1 – *Atto in favore del debitore*);
  - la nota di trascrizione dell'atto ultraventennale, avendo avuto difficoltà a rinvenire il titolo, essendo lo stesso firmato dal Notaio \_\_\_\_\_ ma conservato nell'archivio del Notaio \_\_\_\_\_ (Cfr. All. n.4.3 – *Nota trascriz. atto ultraventennale*);
  - l'annotazione a trascrizione relativa alla quietanza dell'atto ultraventennale (Cfr. All. n.4.4 – *Annotazione atto ultraventennale*);
- presso l'Archivio Notarile di Napoli:

- l'atto ultraventennale, accertando che nello stesso non risulta menzionata la moglie del dante causa (Sig.ra ) e l'atto risulta stipulato solo a nome di quest'ultimo, unitamente alla madre (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*);

- presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli:
  - l'estratto di matrimonio con annotazioni a margine del debitore (Cfr. All. n.3.1 – *Estratto matrimonio*);
  - il certificato di cancellazione anagrafica del debitore (Cfr. All. n.3.2 – *Cert. di cancellaz.*);
  - il certificato di residenza storico dell'ex moglie del debitore (Cfr. All. n.3.3 – *Cert. ex moglie*);
  - l'estratto di matrimonio del dante causa, al fine di verificarne il regime patrimoniale, non essendo menzionata la moglie nell'atto ultraventennale (Cfr. All. n.3 – *Estratto dante causa*).

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile indica i dati catastali attuali, ma non indica se siano quelli storici; la scrivente, dunque, al fine di espletare con completezza il mandato ricevuto, ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Casavatore - Servizi Catastali (ex Territorio) (Cfr. All. n.5 - *Dati Catastali*):

- la **visura catastale storica del cespite sub 7**, risalente fino al **05/04/1976**, data dell'atto ultraventennale (in merito si precisa che risulta errato il nominativo del Notaio);
- la **planimetria catastale del cespite sub 7**, depositata il **11/03/1976**, data di costituzione del bene; non sussistono planimetrie precedenti;
- l'**estratto di mappa catastale terreni**, dal quale si evince che il fabbricato, in cui ricade il bene, risulta regolarmente riportato in mappa e che la particella di terreno sulla quale lo stesso risulta realizzato, è identificata al N.C.T. di Casavatore con **fg 1, part. 458**, come correttamente riportato nella visura del bene, alla voce "*mappali fabbricati correlati*";
- la **visura catastale storica della part. 458 fg 1**, che risulta essere un "*ente urbano*" dal **31/12/1977**, data dell'impianto meccanografico.

In terzo luogo, si rappresenta che il creditore procedente non ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutato e, pertanto, la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne una copia presso l'Ufficio Servizi Demografici di Napoli – Municipalità di Secondigliano. Dallo stesso si evince che il debitore, Sig. , ha contratto matrimonio con la Sig.ra , nata il (non eseguita) in data **26/06/2012**, successivamente all'acquisto del bene pignorato, avvenuto in data **29/05/2008**, scegliendo la **separazione dei beni**. Con Decreto del Tribunale di Napoli Nord del **13/05/2020** è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi, tuttavia, **tale separazione non risulta nelle annotazioni dell'estratto e non sussiste alcuna trascrizione di assegnazione della casa coniugale sul cespite** (Cfr. All. n.3 - *Certificati esecutato e quesito n.14*).

**QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i bene oggetto del pignoramento.**

L'immobile oggetto della presente procedura consta in un' "**abitazione civile**" sita in Casavatore (Na), alla Via Filippo Palizzi n.15, sc. "A", 2° piano, int.5, identificata al N.C.E.U. di Casavatore al fg. **1**, part. **458**, sub **7** (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

Lo stesso risulta di proprietà, per la quota di 1/1, del debitore esecutato, Sig. nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, per atto di **compravendita** del **29/05/2008** del Notaio rep. n. **13809**, racc. n.3941, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 05/06/2008 ai nn. 29523/18528 (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore dell'esecutato*).

Pertanto, in ordine al **diritto reale pignorato** del bene, si precisa che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (quota pari ad **1/1 della proprietà**) **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto sopracitato.

Per quanto concerne i **confini** del bene, lo stesso confina: a Nord, ad Est ed Ovest con proprietà aliena ed a Sud con la Via F. Palizzi (Cfr. All. n.8 - *Rilievo planimetrico* e All. n.5 - *Dati catastali*);

In ordine ad **eventuali difformità dei dati di identificazione catastale** riportati nell'atto di **pignoramento** rispetto a quelli in atti al **catasto**, **non** sussistono difformità (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

In ordine ad **eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità**, si precisa che il bene oggetto di pignoramento **non** risulta interessato da tali procedure (Cfr. All. n.2 - *Ispezione ipotecaria*).

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione del particolare sviluppo planimetrico del bene pignorato e della quadratura, si ritiene che lo stesso risulti **vendibile in un unico lotto**.

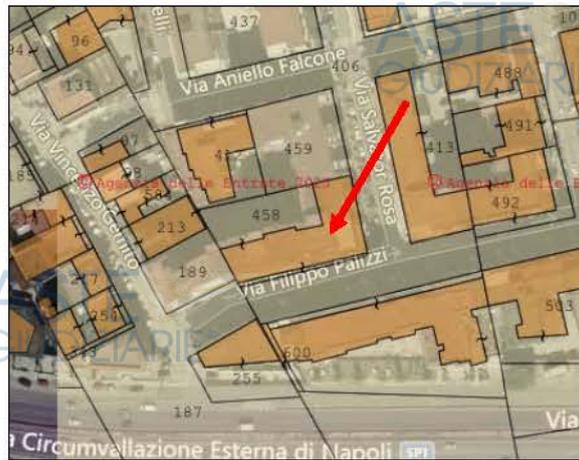
Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato in cui il bene ricade**, si riportano di seguito un'ortofoto reperita sul web, la mappa catastale elaborata dalla SOGEI ed una sovrapposizione dei due grafici estratta dal sito *Geolive* dell'Agenzia delle Entrate:



Ortofoto



Mappa SOGEI



Sovrapposizione ortofoto - Mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che il complesso edilizio è immesso in mappa e risulta identificato dalla particella **458** del fg 1 del N.C.T. di Casavatore, che risulta essere un "ente urbano" dal **31/12/1977**, data dell'impianto meccanografico (Cfr. All. n.5.3 - *Visura part 458* e All. n.5.4 - *Estratto di mappa*).

**QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i bene componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un' **abitazione civile** ubicata al 2° piano della scala "A" del fabbricato sito in **Casavatore (Na)**, alla **Via Filippo Palizzi n.15**.



Vista satellitare dell'area oggetto di perizia

### L'edificio

Il fabbricato in cui ricade il cespite oggetto di esproprio, identificato al N.C.T. di Casavatore al foglio 1 e part. 458:

- è un manufatto edilizio, in cemento armato, costruito alla fine degli anni '60;
- risulta costituito da n.8 livelli fuori terra (n.1 piano terra, n.6 piani in elevazione e terrazzo/lastrico);
- presenta un accesso pedonale dalla Via Palizzi n.15 ed un accesso carrabile dalla Via Aniello Falcone snc;
- presenta n.3 scale "A", "B", "C"; la scala "A" interessata è dotata di ascensore;
- versa in uno stato di conservazione "normale/scarso" per la **vetustà delle facciate e delle finiture**; tuttavia, l'androne e la cassa scale si presentano in "normale" stato di manutenzione;

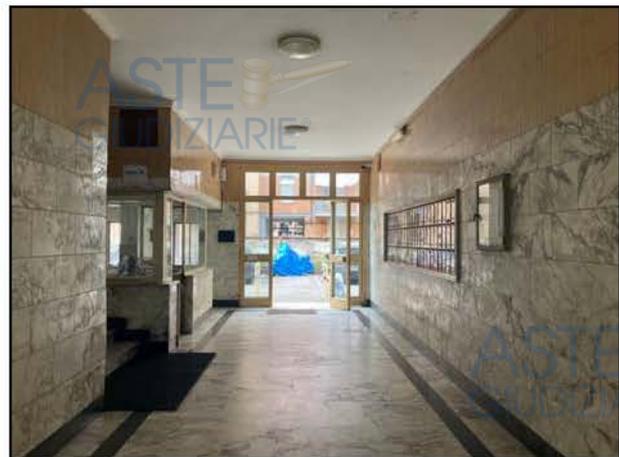


Foto edificio interessato

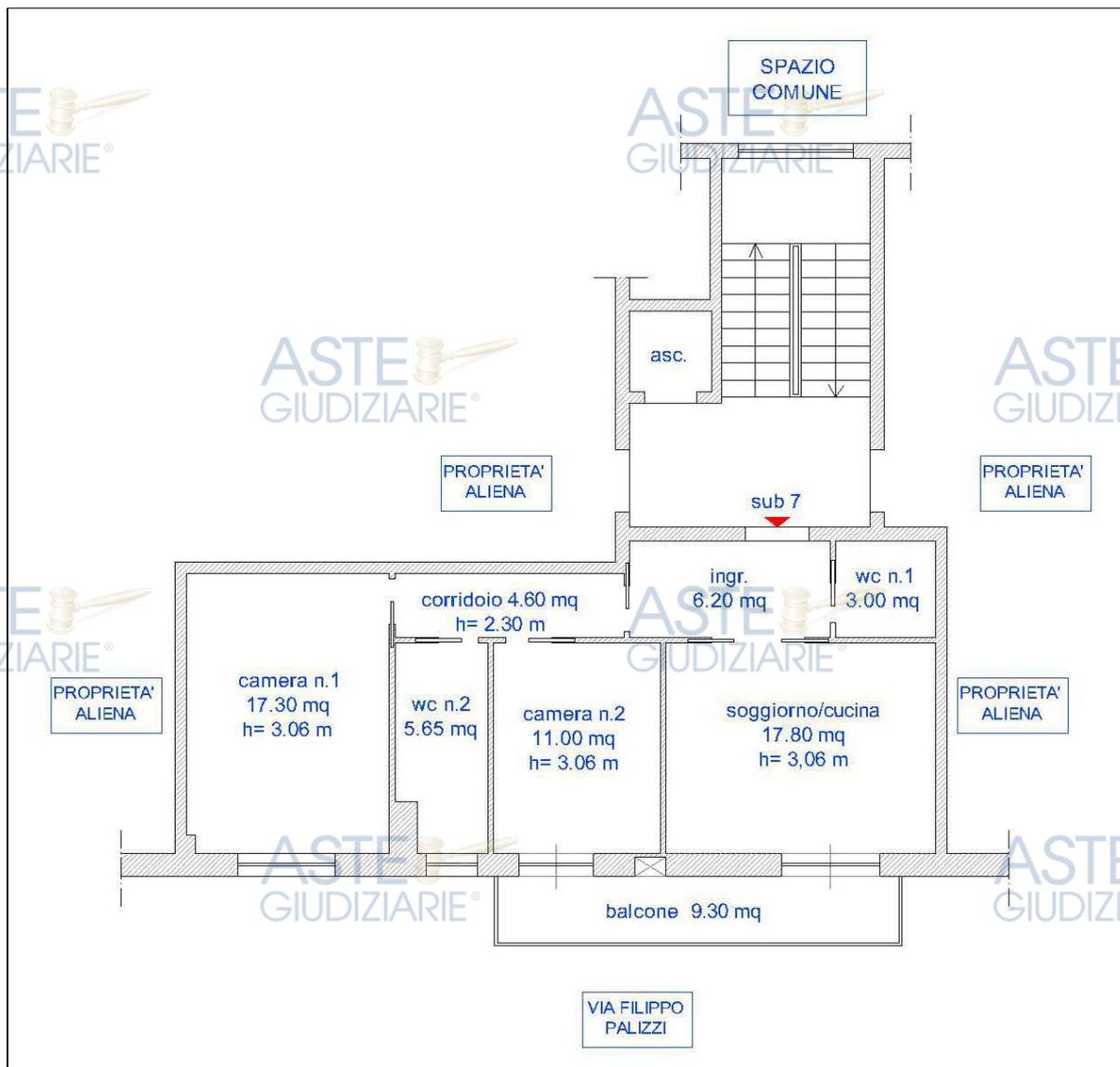
Per lo stesso sussiste un'amministrazione condominiale, tuttavia l'amministratore ha dichiarato di non essere in possesso del regolamento di condominio, ma unicamente delle tabelle millesimali (che dovrebbero entrare in approvazione alla prossima assemblea del 21/05/2025) (Cfr. All. n.10 – Doc. Amministratore).

La possibilità di parcheggiare eventuali auto e/o moto avviene nelle strade circostanti. I posti auto nel cortile sono privati.

**L'immobile**

Il cespite oggetto della presente stima (Cfr. All. n.9 – Doc. fotografica):

- consta in un' "abitazione civile", posta al 2° piano della scala "A" del sopradescritto fabbricato e contraddistinta dall'interno n.5;
- presenta l'accesso dalla porta di fronte le scale, per chi sale e giunge al pianerottolo del secondo piano;
- risulta costituito da: un ingresso, un soggiorno/cucina, due locali wc e due camere da letto, per un totale di circa **65,00 mq** di superficie calpestabile interna; presenta, altresì, un balcone prospiciente la Via Palizzi ed un suppigno sul corridoio; l'altezza interna è di circa 3,00 m;



Plan. stato dei luoghi del **11/03/2025**

- presenta una pavimentazione in gres; le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione della cucina e dei locali wc, che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica; presenta l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento; sono presenti, altresì, alcuni split; gli infissi sono in pvc rivestiti di legno e presentano zanzariere e napoletane in ferro; le porte interne sono in legno e la porta di ingresso è blindata;

- versa nel complesso in uno stato di **conservazione “buono”** e presenta **finiture normali**;
- non presenta posto auto, né pertinenze;
- risulta **occupato** dalla ex moglie del debitore e dai due figli minorenni, come dichiarato dalla stessa e come accertato dal certificato di famiglia acquisito dalla scrivente (Cfr. All. n.2 – *Certificati ex moglie*).

Si riportano alcune fotografie ritraenti lo stato di conservazione del cespite:

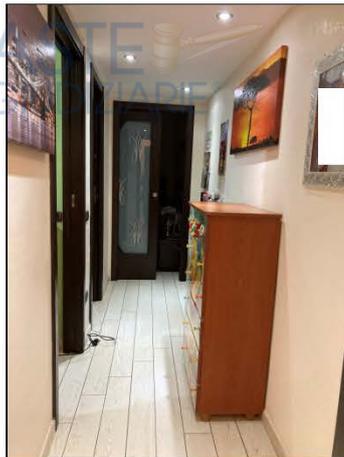
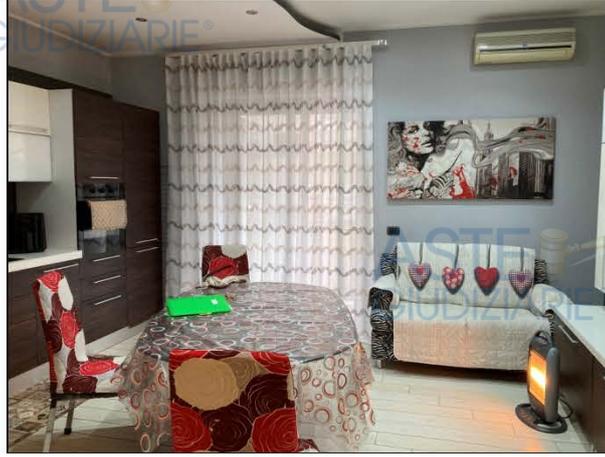


Foto immobile pignorato

Per quanto riguarda il **confronto con la planimetria catastale** datata **11/03/1976**, il bene presenta una sostanziale conformità, a meno delle seguenti difformità:

a) maggiore dimensione della porta del soggiorno/cucina

b) trasformazione del ripostiglio in locale wc

c) spostamento della cucina

d) realizzazione nicchia per caldaia

come meglio riportato nel successivo quesito n.3 (Cfr. quesito n.3).

Per quanto riguarda, invece, il confronto con i grafici di progetto, datati 24/08/1970, il bene presenta le seguenti difformità:

a) maggiore dimensione della porta del soggiorno/cucina

b) realizzazione locale wc

c) spostamento della cucina

d) realizzazione nicchia per caldaia

e) spostamento tramezzo

f) spostamento porta

g) riduzione pilastro

come meglio riportato nel successivo quesito n.6 (Cfr. quesito n.6).

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.8.1 – *Rilievo planimetrico*), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata, quale somma della "superficie lorda" dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne, fino alla misura massima di 50 cm e di quelle esterne comuni, comunque al massimo fino a 50 cm) e della superficie "non residenziale" del balcone, per la quale è necessario moltiplicare un apposito coefficiente tabellato (in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa); la stessa risulta pari a:

$$\begin{aligned}\text{Sup. comm.} &= 75,00 \text{ mq} + (8,70 \text{ mq} \times 0,30) = \\ &= 75,00 \text{ mq} + 2,61 \text{ mq} =\end{aligned}$$

$$\text{Sup. comm.} = 77,61 \text{ mq}$$

75,00 mq = superficie "lorda" abitazione

8,70 mq = superficie "lorda" balcone

0,30 = coefficiente di omogeneizzazione per balcone

Si rappresenta che la suddetta superficie, calcolata sulla scorta del rilievo metrico eseguito, risulta corrispondente a quella riportata nella visura catastale del bene, pari a 78 mq (Cfr. All. n.5 – *Dati catastali*).

L'immobile non risulta dotato di **Attestato di Prestazione Energetica** (Cfr. All. n.11 – *Comunicazione Regione Campania*) e, per l'acquisizione dello stesso, si stima un costo pari a € 400,00.

In merito ad eventuali dotazioni condominiali (casa portiere, posti auto comuni, giardini, ecc.), da

informazioni assunte dall'amministratore di condominio, risultano **parti comuni**: "(...) la casa portiere, i lastrici solari, il locale della portineria (...)"; inoltre a detta dello stesso, il cortile interno è di proprietà del costruttore che si è riservato l'area cortilizia ed ha realizzato stalli a pagamento (Cfr. All. n.9 – Doc. fotografica e All. n.10 – Doc. Amministratore).

Per completezza, altresì, si evidenzia che possono intendersi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche (Cfr. art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012).

**QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Presso gli Uffici del Catasto di Casavatore, è stato possibile acquisire, per il bene pignorato:

- l'estratto catastale storico, dalla data di immissione dei dati del cespite nella banca dati del Catasto, all'attualità;
- la planimetria catastale attuale, datata **11/03/1976**, data di costituzione del bene; non sussistono planimetrie precedenti.

Si riporta di seguito l'identificazione catastale del bene in questione:

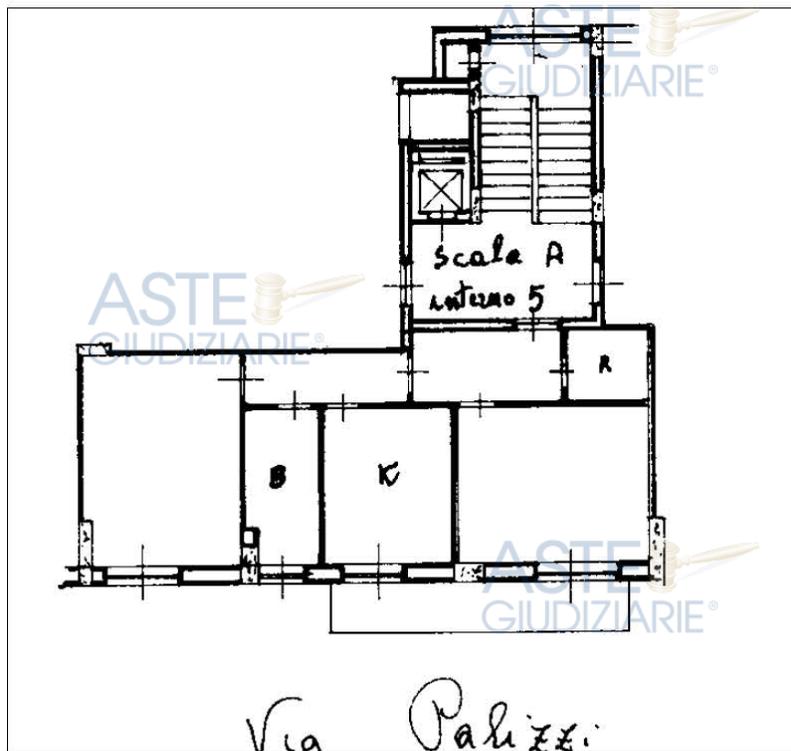
- Immobile ad uso catastale: **abitazione civile**

N.C.E.U. di Casavatore, fg. **1**, part. **458**, sub **7**, cat. A2, cl. **6**, cons. **4,5 vani**, sup comm. **78 mq**, rend. € **418,33** (Cfr. All. n. 5 - Dati catastali).

L'immobile **sub 7** risulta costituito in atti al Catasto dal **11/03/1976** con scheda n. **648/1976**.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>1</b>	<b>458</b>	<b>7</b>			<b>A/2</b>	<b>6</b>	<b>4,5 vani</b>	Totale: 78 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 76 m <sup>2</sup>	<b>Euro 418,33</b>
Indirizzo			VIA PALIZZI F. n. 15 Scala A Interno 5 Piano 2								
Notifica						Partita				Mod.58	-

Stralcio visura catastale **sub 7**

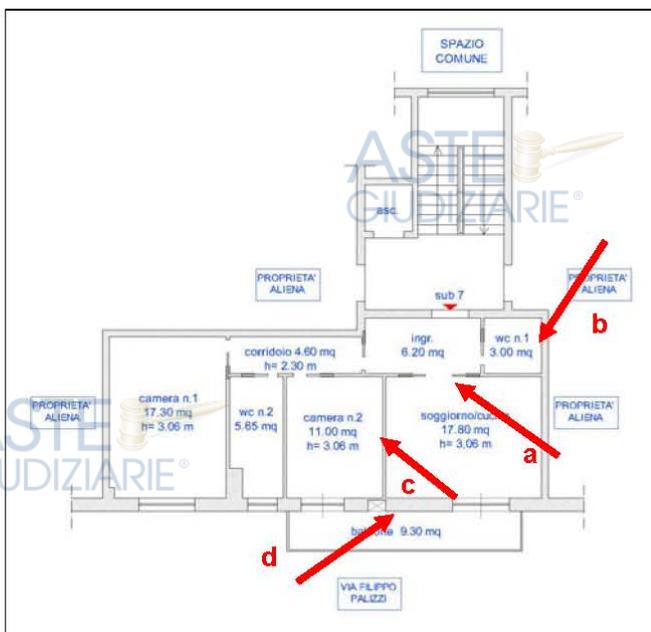


Planimetria catastale sub 7 del 11/03/1976

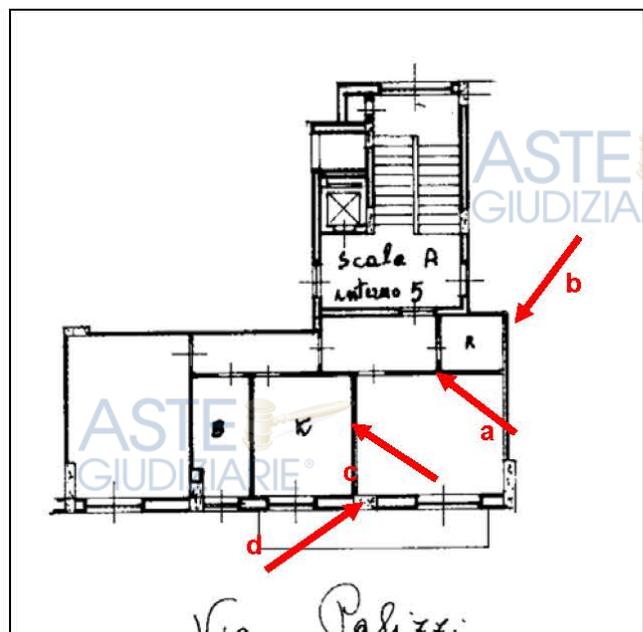
In merito, invece, alla corrispondenza dello stato dei luoghi al grafico catastale, si rappresenta che l'immobile, allo stato attuale, presenta le seguenti **difformità**:

- a) maggiore dimensione della porta del soggiorno/cucina
- b) trasformazione del ripostiglio in locale wc
- c) spostamento della cucina
- d) realizzazione nicchia per caldaia

come si evince da un confronto tra la planimetria del bene redatta a seguito del rilievo eseguito ed il suddetto grafico, che di seguito si riporta:



Plan. stato dei luoghi del 11/03/2025



Plan. catastale del 11/03/1976

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **29/10/2024** (come indicato anche nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c. presente in atti), risulta essere la scrittura privata di **compravendita**, autenticata nelle firme con atto del **05/04/1976** (e non **09/03/1976** come riportato in certificazione) del Notaio \_\_\_\_\_, coadiuvato dal Notaio \_\_\_\_\_, rep. n. **192919**, racc. n. 11104, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 28/04/1976 ai nn. 9429/8174, che si configura, pertanto, come atto *inter vivos* ultraventennale a carattere traslativo (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, è stato possibile accertare quanto segue:

- in merito alla **storia catastale** del bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si precisa che per lo stesso nel **ventennio non** si sono verificate variazioni (Cfr. All. n.5 - *Visura catastale*); l'attuale consistenza del bene è rimasta invariata dal **11/03/1976**, data di costituzione del bene (Cfr. quesito n.6);
- per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni, della particella di terreno sulla quale il bene pignorato è stato edificato, la stessa risulta essere la part. **458** del fg. 1 del Comune di Casavatore ed il fabbricato risulta essere regolarmente riportato in mappa terreni (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*); detta particella risulta meccanizzata al Catasto Fabbricati (C.F.) come "ente urbano" dal **31/12/1977**, data dell'impianto meccanografico;
- in merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto del **29/05/2008**, in favore dell'esecutato ed in quello del **05/04/1976** ultraventennale (Cfr. All. n.4 - *Atti di trasferimento*), con le risultanze catastali (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*), **non** si riscontrano difformità quanto a particella e subalterno, in quanto **non** variati nel ventennio, come si evince anche dalla lettura della visura storica catastale del bene, acquisita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Casavatore, ex Territorio. I dati catastali identificano univocamente il bene in questione, con gli attuali identificativi catastali sub 7, part **458**, fg 1, dal **11/03/1976** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*);
- in merito alla **quota pignorata**, come già indicato nel quesito n.1, la quota risulta corretta (**1/1 della proprietà**);
- in merito alle **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in **un momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, **non** sono state accertate variazioni successive;
- in merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale** dell'immobile pignorato, si ribadisce che sussistono alcune lievi difformità (Cfr. All. n.8.2 - *Planimetria difformità*).

**ASTE GIUDIZIARIE**

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione dell'avviso di vendita, l'Esperto Stimatore riporta di seguito un prospetto sintetico, per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti (e successivi) quesiti, inteso come lotto unico.

**LOTTO UNICO:** Proprietà per la quota di 1/1 di abitazione civile in Casavatore (Na), alla Via Filippo Palizzi n.15, sc "A", 2° piano, int.5; è composto da un ingresso, un soggiorno/cucina, due locali wc, due camere da letto ed un balcone, per un totale di circa **65 mq** di superficie calpestabile interna e circa **78 mq** di superficie commerciale; presenta un'altezza interna di circa 3,00 m; confina a Nord, ad Est ed Ovest con proprietà aliena ed a Sud con la Via F. Palizzi; è identificato al N.C.E.U. di Casavatore al fg. 1, part. **458, sub 7**, cat. A2, cl. **6**, cons. **4,5 vani**, sup comm. **78 mq**, rend. € **418,33**. Sussiste planimetria catastale del 11/03/1976, rispetto alla quale è lievemente **difforme** lo stato dei luoghi; il bene versa in stato di conservazione "**buono**". Risulta **occupato** dall'ex moglie del debitore e dai due figli minorenni. Risulta realizzato con **Licenza Edilizia n.83/69**, a cui **non** risulta conforme lo stato dei luoghi per difformità sanabili mediante una **CILA in sanatoria**. Ricade in zona "**B- residenziale**" del P.R.G. del Comune di Casavatore.

**PREZZO BASE euro 120.000,00 (prezzo a base d'asta)**

**ASTE GIUDIZIARIE**

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

Dalla certificazione notarile presente agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Casavatore (Ex Territorio) nonché dalla lettura degli atti di trasferimento acquisiti, è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**29/10/2004 – 29/10/2024**) ed oltre:

- in data **05/04/1976** con scrittura privata di **compravendita**, autenticata nelle firme con atto del **05/04/1976** del Notaio \_\_\_\_\_, coadiuvato dal Notaio \_\_\_\_\_, rep. n.**192919**, racc. n.11104, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il **28/04/1976** ai nn. **9429/8174**, la società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_, vendeva, con **patto di riservato dominio per gli effetti di cui all'art.2668 c.c.**, al Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ l' \_\_\_\_\_, coniugato in regime di **comunione dei beni** con la Sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ed alla madre Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, vedova, l'immobile oggetto di esecuzione (**Cfr. All. n.4.2 - Atto ultraventennale**). Si evidenzia che in detto atto non viene menzionato il regime patrimoniale del Sig. \_\_\_\_\_, né il nominativo della moglie. Inoltre, in data **19/05/2008**, risulta annotata la quietanza dell'avvenuto pagamento di cui al detto atto;
- in data **25/08/2003**, a seguito di **successione mortis causa den. n.156/50/8**, della Sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, trascritta il **22/11/2011**, ai

nn.38817/27132, il bene perveniva, per la quota 1/2, al Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, già proprietario della restante quota 1/2 in comunione con la moglie; sussiste la trascrizione dell'accettazione dell'eredità del 05/06/2008 nn. 29522/18527 (Cfr. All. n.2.1 – *Elenco formalità sub 7*);

- in data **29/05/2008**, con atto di **compravendita** del Notaio \_\_\_\_\_ rep. n. **13809**, racc. n.3941, i Sigg. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ l' \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, vendevano, ciascuno per la propria quota, al debitore Sig. \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, l'immobile oggetto di esecuzione (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore del debitore*).

Per completezza si rappresenta che gli intestatari del bene nel tempo, riportati nella visura storica catastale, non risultano correttamente riportati, in quanto la dante causa Sig.ra \_\_\_\_\_, non compare tra gli stessi (Cfr. All. n.5.1 – *Visura catastale sub 7*).

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

Dalla lettura degli atti di trasferimento acquisiti si evince che il complesso edilizio, in cui ricade il bene oggetto di esecuzione, è stato realizzato con le licenze edilizie n.131/63 e n.150/68 (Cfr. All. n.4 – *Atti di trasferimento*), tuttavia, dalle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casavatore, è emerso, invece, che la parte di complesso interessato dalla presente procedura risulta realizzato con (Cfr. All. n.6 – *Doc. Uff. Tecnico*):

- Licenza Edilizia n.150/68 del 30/08/1968,
- Variante n.83/69 del 24/08/1970,
- Licenza Edilizia n.27/90 del 20/12/1990

e che la sopracitata licenza n.131/63 risulta inesistente.

Il corpo della scala "C", invece, risulta realizzato con altra licenza non acquisita.

La scrivente, pertanto, ha provveduto ad acquisire i titoli edilizi rinvenuti, accertando quanto segue:

- in data **30/08/1968**, veniva rilasciata la Licenza Edilizia n.150/68 alla società \_\_\_\_\_ per "(...) la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni (...)" su un suolo edificatorio alla allora Strada Comunale Cupa Cassano; i grafici allegati alla richiesta della società, tuttavia, risultano poi variati con la successiva L.E. n.83/69 di cui in seguito (e, pertanto, non allegati alla presente relazione) (Cfr. All. n.6.1 – *L. E. 150/68*);

in data **27/11/1968** con atto del Notaio \_\_\_\_\_, trascritto il 13/12/1968 al n.57067, la società \_\_\_\_\_ vendeva il suolo interessato alla società \_\_\_\_\_ (Cfr. All. n.6.2 – *Richiesta voltura licenza*);

- in data **23/09/1969** la società \_\_\_\_\_ richiedeva al Comune di Casavatore la voltura della suddetta licenza, a proprio nome, ed in data **23/12/1969** il Comune,

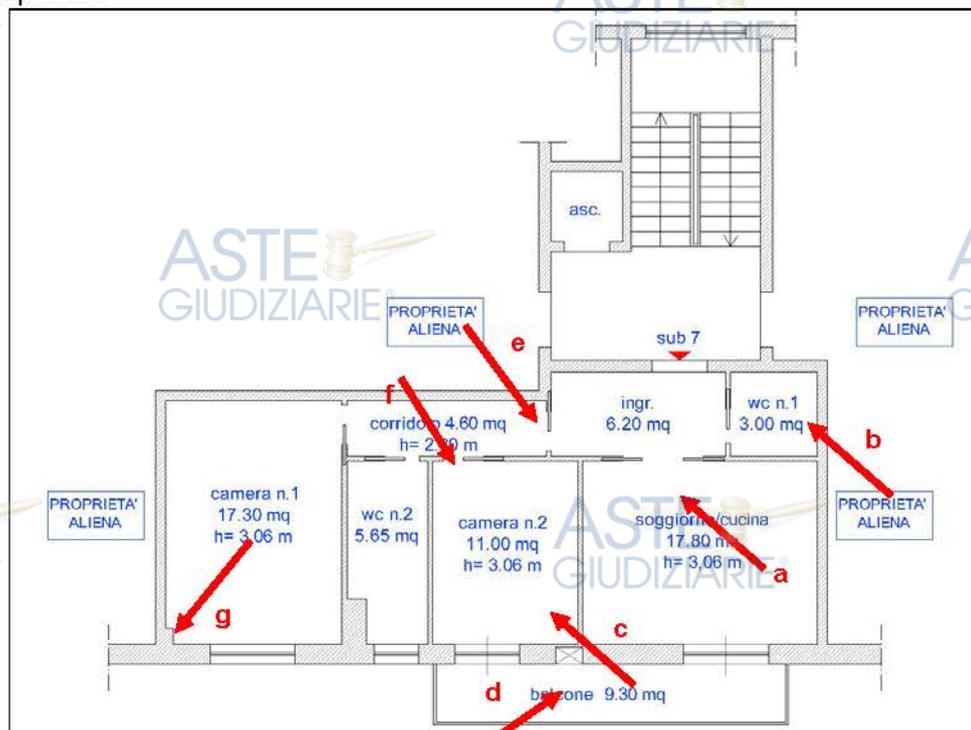
nella persona del Commissario Straordinario, autorizzava detta voltura (Cfr. All. n.6.2 – *Autorizzazione voltura licenza*);

- in data **24/08/1970** veniva rilasciata, alla società la Licenza Edilizia n.83/69 in Variante alla L.E. n.150/68 (Cfr. All. n.6.3 – L. E. 83/69), i cui grafici, difatti, risultano pressappoco corrispondenti allo stato attuale;
- in data **20/12/1990**, infine, veniva rilasciata la Licenza Edilizia n.27/90, alla società per "(...) *Spostare ed aprire alcuni vani di accesso e modifica delle tramezzature interne (...)*"; tale titolo interessa unicamente i locali siti al piano terra dell'edificio (Cfr. All. n.6.4 – L. E. 27/90).

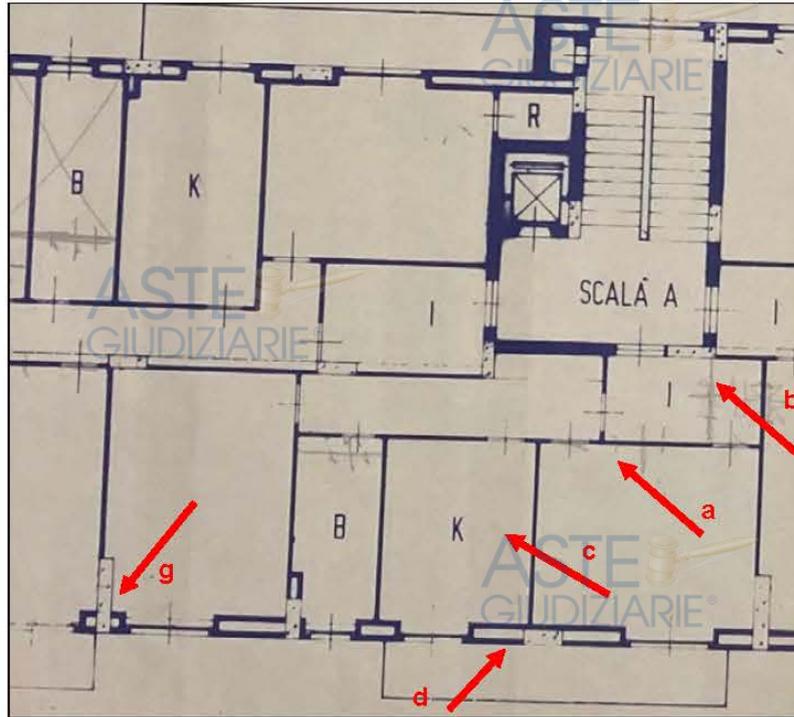
**Non** si rinviene, invece, in nessun fascicolo, la dichiarazione di agibilità e/o abitabilità per il fabbricato in cui ricade il bene oggetto di esecuzione.

Dall'esame della documentazione acquisita, dunque, è stato possibile verificare la **corrispondenza dello stato dei luoghi ai grafici di progetto della L.E. n.83/69**, riscontrando le seguenti **diffomità**, come si evince da un confronto tra detti grafici e la planimetria dei luoghi redatta a seguito del rilievo eseguito:

- maggiore dimensione della porta del soggiorno/cucina
- realizzazione locale wc
- spostamento della cucina
- realizzazione nicchia per caldaia
- spostamento tramezzo
- spostamento porta
- riduzione pilastro

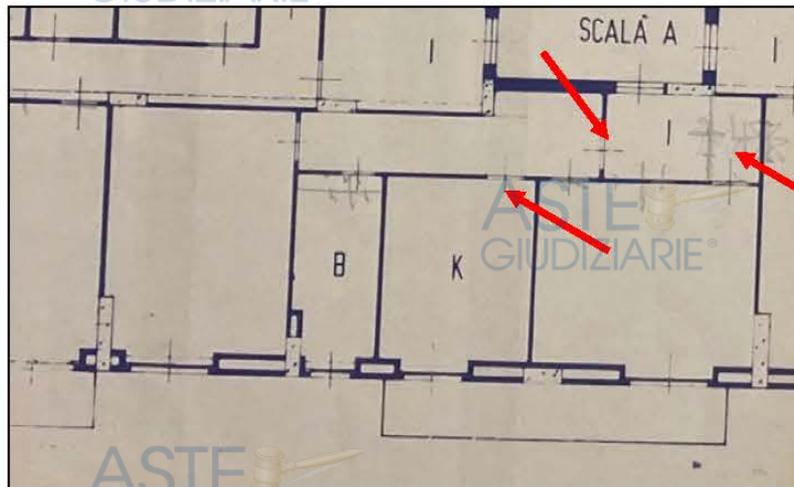


Plan. stato dei luoghi del 11/03/2025

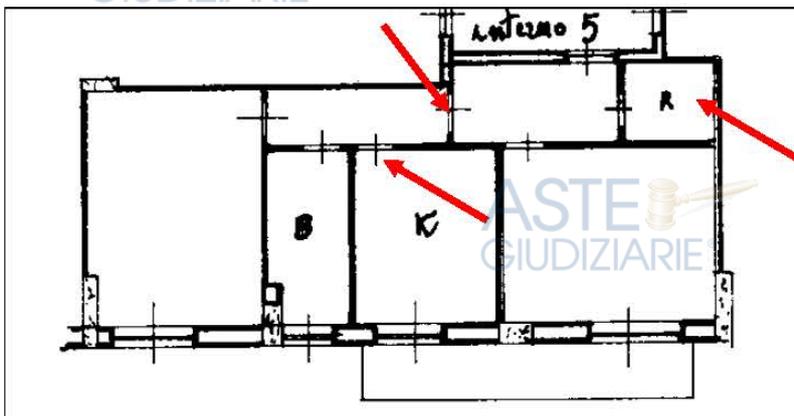


Plan. Licenza Edilizia n.83/69 del 24/08/1970

Per completezza si riporta, altresì, un confronto tra il grafico di progetto del 1969 ed il grafico catastale del 1976, dal quale si evince una lieve differente distribuzione interna:



Plan. Licenza Edilizia n.83/69 del 24/08/1970



Plan. catastale sub 7 del 11/03/1976

In merito alle suddette difformità, si rappresenta che nel tempo non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie (dia, cil, scia, ecc.) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casavatore e non è stato possibile conoscerne l'epoca di realizzazione; in merito alla sanabilità delle stesse, invece, si rappresenta che:

- le difformità di cui ai punti "a", "b", "c", "e", "f", avendo comportato essenzialmente una diversa distribuzione interna, **risultano sanabili** ai sensi dell'art 36 del DPR 380/01, mediante una **CILA in sanatoria** da presentarsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casavatore;
- la difformità di cui al punto "d" (nicchia per caldaia), risulterebbe anche sanabile, ma trattandosi di un intervento eseguito nella muratura e considerando, dunque, i costi per sanare tale intervento, se ne propone il **ripristino** dello stato dei luoghi, mediante la chiusura della nicchia e lo spostamento della caldaia;
- la difformità di cui al punto "g" (riduzione pilastro) può ritenersi, invece, con buona probabilità una variazione realizzata in corso d'opera e comunque trascurabile.

Successivamente si potrà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, presentando telematicamente una **pratica Docfa** presso l'Ufficio del Catasto di Casavatore.

Dunque, alla luce di quanto esposto e rinvenuto, è stato possibile accertare che il bene oggetto di esproprio **risulta legittimo e commerciabile**.

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative della stima dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere per le sopracitate regolarizzazioni:

<b>REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA</b>		
<b>PRESENTAZIONE CILA</b>		
1	Tecnico abilitato per redazione CILA	€ 800,00
2	Sanzione del Comune per esecuzione di opere in assenza di titolo urbanistico	€ 1.034,00
3	Diritti di segreteria Comune di Casavatore	€ 100,00
4	Diritti di istruttoria Comune di Casavatore	€ 100,00
	<b>TOTALE 1</b>	<b>€ 2.034,00</b>
<b>LAVORI DI RIPRISTINO</b>		
1	Chiusura nicchia su balcone e spostamento caldaia	€ 500,00
	<b>TOTALE 2</b>	<b>€ 500,00</b>

<b>REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>		
1	Pratica Docfa	€ 500,00
2	Tributi Agenzia delle Entrate	€ 70,00
	<b>TOTALE 3</b>	<b>€ 570,00</b>

\*\*\*

Infine, per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno sul quale insiste la costruzione in questione, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casavatore è stato accertato che lo stesso, identificato al C.T. dalla particella 458 del fg 1, nell'ambito del P.R.G. del Comune di Casavatore, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.59 del 12/03/1976 (Cfr. quesito n.2, All. n.6 – Doc. Comune e All. n. 7 - Grafici di inquadramento):

- rientra, secondo la tavola n.7 della zonizzazione, in zona "B" – **Destinata alla residenza**, normata dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- rientra, secondo la tavola n.8 degli ambiti e dei comparti, nell'ambito "A", comparto "n.9", regolato da apposita tabella; il territorio comunale risulta difatti suddiviso in due ambiti "A" e "B" ed in n.12 comparti per i quali era previsto il ricorso ad un piano particolareggiato;
- non ricade a zona sottoposta a pericolosità idraulica e rischio idraulico;
- non ricade a zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- non ricade a zona sottoposta a vincolo archeologico;
- non ricade a zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

**QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/03/2025, il bene risultava occupato dall'ex moglie del debitore che dichiarava di abitarvi unitamente ai due figli minorenni, in virtù di quanto stabilito nel Verbale di udienza del procedimento di separazione coniugale giudiziale tra i coniugi del 04/02/2020 (Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso e All. n.3 – Decreto e Verbale di separazione). In merito si precisa tuttavia, che non risulta trascritta sul bene alcuna assegnazione della casa coniugale (Cfr. All. n.2.1 – Elenco formalità sub 7).

La scrivente, dunque, ha provveduto a richiedere, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Casavatore, il certificato di residenza del debitore, accertando che lo stesso risulta cancellato dall'anagrafe nazionale della popolazione residente, per irreperibilità, nonché il certificato di residenza storico dell'ex moglie del debitore, che risulta residente all'indirizzo del bene in questione dal 05/06/2012 ed il certificato di stato di famiglia della stessa, confermando quanto dichiarato ed accertato in sede di accesso (Cfr. All. n.3 – Certificati).

**QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

In riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto pignorato, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sul bene:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, sul medesimo lotto pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi non sussistono altre procedure esecutive;

b) dall'elenco delle formalità, estratte dalla scrivente dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, risultano pendenti (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*):

- la trascrizione del **29/10/2024** nn. 51907/ 40829, relativa al presente pignoramento;
- l'iscrizione dell'**ipoteca volontaria** del **05/06/2008** nn. 29524/6004, a favore di  
., con sede in , cf.: e contro il debitore per la quota 1/1  
dell'immobile pignorato, per **€ 195.000,00**, nascente da concessione a garanzia di mutuo di €  
130.000,00 (debitore non datore di ipoteca Sig. , nata a il  
- non eseguita) – durata **20 anni**;

c) non sussistono ulteriori contenziosi o giudizi in corso per il bene in esame; tuttavia, da quanto comunicato dall'amministratore, sussistono per il Condominio **n.2 contenziosi** (Cfr. All. n.10 – *Doc. Amministratore*);

d) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale per il bene in questione, tuttavia nel verbale di udienza del procedimento di separazione del debitore del 04/02/2020, viene indicato che "(...) **la Sig.ra continuerà ad avere il proprio domicilio presso la casa coniugale in Casavatore alla Via Palizzi, 15 dove vivrà con i figli minori (...)**" (Cfr. All. n.3 – *Verbale di udienza*);

e) non sussistono vincoli storico-artistici sui bene;

f) non sussistono vincoli secondo il P.R.G. di Casavatore (Cfr. All. n.7 - *Grafici di Inquadramento*);

g) sussiste un'Amministrazione di Condominio, tuttavia, l'amministratore non risulta in possesso del Regolamento di Condominio ma unicamente delle tabelle millesimali (Cfr. All. n.10 – *Doc. Amministratore*);

h) non sussistono servitù sul bene pignorato;

i) non risultano provvedimenti di sequestro penale (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*);

j) in riferimento ad eventuali **vincoli ed oneri** che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente, si rappresenta che:

- non sussistono oneri condominiali ordinari e straordinari insoluti;
- sussistono costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene, pari a circa **€ 3.000,00** (Cfr. quesito n.6).

k) in riferimento ad eventuali **vincoli ed oneri**, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:

- i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al presente pignoramento;
- i costi per l'eventuale **cancellazione dell'iscrizione** dell'ipoteca volontaria.

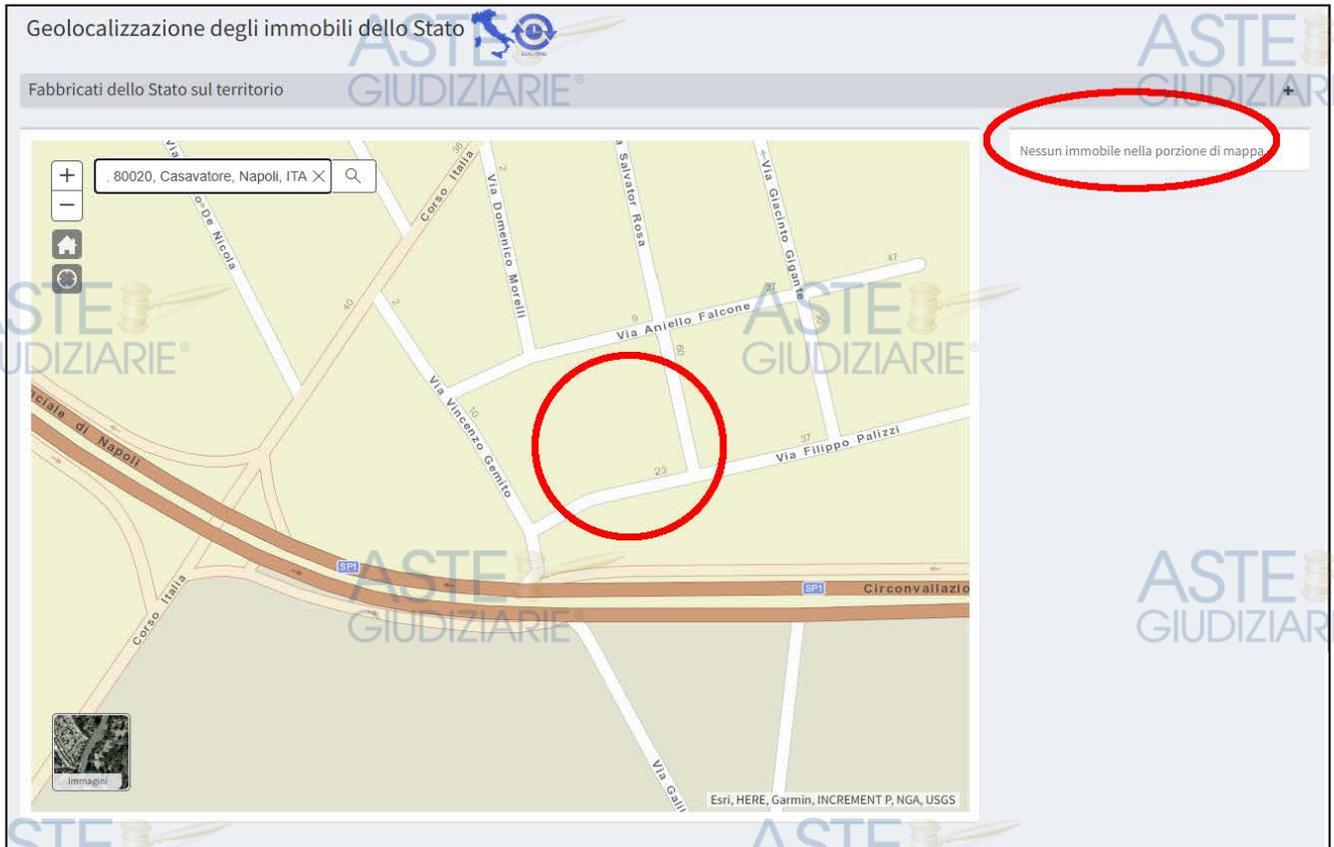
Si precisa il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni non sono mai detratte dal valore di mercato di un bene (Cfr. quesito n. 12);

**QUESITO n. 9: Verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale.**

Il lotto pignorato non ricade su suolo demaniale.

Dalle indagini effettuate dalla scrivente sulla piattaforma web "*Open Demanio*", che, come

previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 inerente il "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui bene appartenenti allo Stato, è stato possibile accertare che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale, come si evince da uno stralcio di cartografia che di seguito si riporta:



Cartografia Open Demanio

Il bene oggetto di esecuzione, insiste sulla porzione di terreno identificata al N.C.T. del Comune di Casavatore al fg.1 part. 458 che risulta essere un "ente urbano" dal 31/12/1977, data dell'impianto meccanografico (Cfr. All. n.5.3 – *Visura catastale part 458*). Si riporta di seguito un estratto di mappa attuale:



Stralcio mappa SOGEI

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico (Cfr. All. n. 5.1 - *Visura catastale*).

Il diritto sul bene risulta di proprietà, per la quota 1/1, del debitore esecutato, Sig.

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, per atto di *compravendita* del 29/05/2008 del Notaio \_\_\_\_\_, rep. n.13809, racc. n.3941, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 05/06/2008 ai nn. 29523/18528 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore del debitore* e All. n.5 - *Dati catastali*).

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

Per il bene pignorato sussiste un Condominio, come già indicato nel quesito n.2 e da informazioni fornite dall'Amministratore (Cfr. All. n.10 – *Doc. Amministratore*):

- la quota mensile ordinaria, per le spese fisse di manutenzione delle parti comuni, risulta pari a € **31,00**, per un importo annuo di € **372,00**;
- non sussistono quote **ordinarie insolute**;
- non sussistono quote **straordinarie insolute**;
- per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi al cespite pignorato, oltre al presente pignoramento, non sussistono ulteriori trascrizioni nell'elenco delle formalità gravanti sul bene; tuttavia, da informazioni assunte dall'amministratore **sussistono n.2 contenziosi** per il Condominio (**giudizio R.G. n.2627/2023** / \_\_\_\_\_, iscritto presso il GDP di Casoria, per risarcimento danni da caduta scale e **giudizio R.G.n.5869/24** / \_\_\_\_\_, per sospensione lavori alle facciate del fabbricato – iscritto presso il Tribunale Napoli Nord).

**QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione del bene.**

Tenuto conto che lo scopo della stima é quello di determinare il prezzo di mercato, al quale il lotto potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso (residenziale), la categoria catastale (A2 - "abitazione civile"), le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti,

ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il portale [www.valorimetroquadro.it](http://www.valorimetroquadro.it), anno 2024.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente nei quotidiani napoletani e sul web, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Casavatore, oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio di Casavatore, nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il portale [www.valorimetroquadro.it](http://www.valorimetroquadro.it), anno 2024.

Si procede, di seguito, all'applicazione dei due criteri di stima per il bene in oggetto.

Stima analitica. Trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria A/2 - "abitazione civile", la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "**B4 - Centrale/CENTRO: CORSO EUROPA - CORSO ITALIA - AREA A NORD CIRCUMVALLAZIONE**" dall'Agenzia delle Entrate - ex Agenzia del Territorio ed il portale [www.valorimetroquadro.it](http://www.valorimetroquadro.it), per la zona interessata definita "**CENTRALE: C.SO EUROPA, C.SO ITALIA**", riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari). Pertanto, il canone di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa 78,00 mq può:

- per l'O.M.I - II semestre 2024, essere compreso tra a € 330,00 e € 490,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione (2° piano) e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile al bene staggito, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira intorno a € 420,00 mensili;
- secondo il portale [www.valorimetroquadro.it](http://www.valorimetroquadro.it), - anno 2024, aggirarsi intorno ai € 390,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione (2° piano) e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira intorno a € 400,00 mensili.

Eseguito la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore locativo di € 410,00 mensili, per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 4.920,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazioni ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 3.444,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, per i centri di grande dimensione, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 3 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 3.444,00 / 0,03 = € 114.800,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria **A/2 - "abitazione civile"**, la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita **"B4 - Centrale/CENTRO: CORSO EUROPA - CORSO ITALIA - AREA A NORD CIRCUMVALLAZIONE"** dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio ed il portale [www.valorimetroquadro.it](http://www.valorimetroquadro.it), per la zona definita **"CENTRALE: C.SO EUROPA, C.SO ITALIA"**, riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.12 - *Banca dati quotazioni immobiliari*). Pertanto, il **valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **78,00 mq**, può:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, Il semestre 2024, essere compreso tra 1.250,00 €/mq – 1.900,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione (2° piano) e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi intorno a 1.600,00 €/mq;
- secondo il *portale www.valorimetroquadro.it*, - anno 2024, aggirarsi intorno ai 1.350,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione (2° piano) e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi intorno a 1.380,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di 1.490,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e "libero"; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, è pari a:

$$V_{m2} = 1.490,00 \text{ €/mq} \times 78,00 \text{ mq} = € 116.220,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene in esame, ma in condizioni normali e libero, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{m \text{ norm}} = (€ 114.800,00 + € 116.220,00) / 2 =$$

$$€ 115.510,00$$

valore di mercato di un immobile simile in condizioni "normali" e "libero"

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di

compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata, tuttavia, è da precisare che non si rinvergono numerosi annunci nelle vicinanze (ricadenti comunque nella stessa "zona omi") e che quelli consultati e pubblicati mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% ed oltre; inoltre, gli stessi riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il bene pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione e panorama, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiana, ecc.- o immobili, con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione o anche immobili privi o con difformità da sanare o non sanabili). Ad ogni buon fine, apportando a tali annunci gli opportuni decrementi, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari).

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura (0%);
  - b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (si ribadisce che non risulta trascritta un'assegnazione della casa coniugale) (0%);
  - c) l'adeguamento per stato di occupazione, **occupato** dall'ex moglie del debitore (0 %);
  - d) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "**buono**", luminoso e arioso (+ 20 %);
  - e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere "**normale/scarso**" (finiture vetuste, intradossi balconi ammalorati, androne e pianerottoli in stato "normale") (- 10 %);
  - f) la presenza di ascensore (+ 5 %);
  - g) l'assenza di posto auto (i posti auto scoperti sono di proprietà del costruttore) (- 5 %);
  - h) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);
  - i) le spese condominiali insolute (€ 0);
  - j) gli oneri per regolarizzazione edilizio-urbanistica (circa € 2.500,00);
  - k) gli oneri per la regolarizzazione catastale (circa € 570,00);
- si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

$V_m \text{ lotto} = 125.000,00$

**valore di mercato del lotto pignorato**

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- l) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
  - la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
  - le **modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
  - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
  - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione (anche in relazione al rischio idraulico presente per la zona);
- si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** ovvero pari a:

**V<sub>asta</sub> = € 120.000,00**

**valore d'asta del lotto pignorato**

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

<b>LOTTO UNICO: ABITAZIONE CIVILE</b>		
<b>VIA FILIPPO PALIZZI N.15, SC. "A", PIANO 2°, INT. 5</b>		
<b>CASAVATORE (NA)</b>		
	superficie commerciale lotto	<b>78,00 mq</b>
	valore di mercato di un immobile <b>similare</b> in stato di conservazione <b>"normale" e libero</b>	ca € 115.000,00
	valore a €/mq	ca 1.480,00 €/mq
a)	assenza di contratti di locazione	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
c)	adeguamento per stato di occupazione	0 %
d)	adeguamento per stato di manutenzione immobile <b>"buono"</b>	<b>+ 20 %</b>
e)	adeguamento per stato di manutenzione fabbricato <b>"normale/scarso"</b>	<b>- 10 %</b>
f)	presenza di ascensore	<b>+ 5 %</b>
g)	assenza posto auto	<b>- 5 %</b>
h)	assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0 %
i)	spese condominiali insolute	€ 0
j)	oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica	ca € 2.500,00
k)	oneri per la regolarizzazione catastale	€ 570,00
	<b>valore di mercato del lotto pignorato a netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 125.000,00</b>
	valore a €/mq	<b>ca 1.600,00 €/mq</b>
l)	la <b>disponibilità</b> dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); <b>le modalità fiscali</b> tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata;	<b>- 5 %</b>

	la mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	
m)	<b>prezzo base asta del lotto pignorato</b>	<b>€ 120.000,00</b>
n)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento € 294,00 ipoteca volontaria € 35,00	€ 329,00
o)	Attestazione di Prestazione Energetica	€ 400,00

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e dell'ipoteca sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per la quota di **proprietà pari a 1/1**. Considerato il particolare sviluppo planimetrico e la quadratura, se ne propone la vendita come **unico lotto**.

**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.**

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli e di Casavatore (Cfr. All. n.3 – *Certificati esegutato*):

- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** del debitore, Sig. \_\_\_\_\_, accertando che lo stesso risulta coniugato con la Sig.ra \_\_\_\_\_ (non esegutata) dal **26/06/2012**, successivamente all'acquisto del bene pignorato, avvenuto in data **29/05/2008**, scegliendo la **separazione dei beni**. Con Decreto del Tribunale di Napoli Nord del **13/05/2020** è stata omologata la **separazione consensuale dei coniugi**, tuttavia, **tale separazione non risulta nelle annotazioni dell'estratto e non sussiste alcuna trascrizione di assegnazione della casa coniugale sul cespite;**
- il certificato di **residenza storica anagrafica** del debitore, accertando che lo stesso risulta **cancellato dall'anagrafe della popolazione residente;**
- il certificato di **residenza storica anagrafica** dell'ex moglie del debitore, accertando che la stessa alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **29/10/2024**, risiedeva e risiede tutt'oggi all'indirizzo al quale è ubicato il lotto pignorato, unitamente ai figli minorenni.

Allegato n.1

Verbali di accesso del 07/03/2025 e del 11/03/2025

Allegato n.2

Documentazione ipocatastale

- Elenco formalità immobile pignorato
- Elenco formalità de cuius

Allegato n.3

Documentazione Uff. Servizi Demografici Comune di Napoli e Comune di Casavatore

- Estratto di matrimonio del debitore
- Certificati di cancellazione anagrafica debitore
- Certificato di residenza storica dell'ex moglie del debitore
- Certificato di stato di famiglia dell'ex moglie del debitore
- Estratto di matrimonio dante causa

Allegato n.4

Atti di trasferimento

- atto di **compravendita** del 29/05/2008 del Notaio \_\_\_\_\_, rep. n.13809, racc. n.3941, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 05/06/2008 ai nn. 29523/18528 (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore dell'esecutato*).
- scrittura privata di **compravendita**, autenticata nelle firme con atto del 05/04/1976 del Notaio \_\_\_\_\_, coadiuvato dal Notaio \_\_\_\_\_, rep. n.192919, racc. n.11104, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2, il 28/04/1976 ai nn. 9429/8174 (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*)
- nota di trascrizione atto ultraventennale (Cfr. All. n.4.3 - *Nota trascriz. atto ultraventennale*)
- l'annotazione a trascrizione relativa alla quietanza dell'atto ultraventennale (Cfr. All. n.4.4 - *Annotazione atto ultraventennale*);

Allegato n.5

Dati catastali

- Visura storica immobile pignorato sub 7
- Planimetria catastale sub 7 del 11/03/1976
- Visura storica particella di terreno part. 458 fg 1
- Estratto di mappa di terreno N.C.T. part. 458 fg 1

Allegato n.6

Documentazione Ufficio Tecnico del Comune di Casavatore

- Licenza Edilizia n.150/68 (senza grafici)
- Richiesta voltura licenza ed autorizzazione voltura
- Licenza Edilizia n.83/69 (con grafici)
- Licenza Edilizia n.27/90 (senza grafici)

Allegato n.7

**Grafici di inquadramento**

- Vista Satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
- Stralcio del P.R.G. del Comune di Casavatore (Na):
  - Tav n.7 - zonizzazione e art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione
  - Tav. n.8 - ambiti e comparti, tabella ambiti e tabella comparto
- Stralcio Zonizzazione Agenzia delle Entrate

Allegato n.8

**Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria difformità**

Allegato n.9

**Documentazione fotografica e planimetrie con indicazione dei coni ottici**

Allegato n.10

**Documentazione amministrazione condominiale**

- Comunicazione del 18/03/2025
- Estratto tabelle millesimali
- Comunicazione del 09/05/2025

Allegato n.11

**Comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania**

Allegato n.12

**Banca dati quotazioni immobiliari**

- Banca dati *OMI* (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), II sem. 2024 (ultimo aggiornamento)
- Banca dati portale *www.valorimetroquadro.it*, anno 2024
- Annunci di vendita

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 30 pagine (1 facciata) oltre n.41 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Aversa, 09/05/2025

L'Esperto Stimatore