

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

V SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE  
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 293/2020

\*\*\*\*\*

CONTRO

\*\*\*\*\*

|                           |
|---------------------------|
| <b>RELAZIONE DI STIMA</b> |
|---------------------------|

**Giudice dell'Esecuzione  
Dr.ssa Margherita Lojodice**

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>Conferimento incarico di consulenza</b> | Nomina del 16/11/2023  |
| <b>Prima udienza di comparizione</b>       | Udienza del 27/05/2024 |

Castellammare di Stabia 27/04/2024

L'esperto  
Arch. Rosalba Criscuolo

---

|   |                  |
|---|------------------|
| <b><u>CAP. 1 - VERIFICA PRELIMINARE.....</u></b>                            | <b><u>4</u></b>  |
| 1.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C. ....                  | 4                |
| 1.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....                | 6                |
| <b><u>CAP. 2 - QUESITO N.1 .....</u></b>                                    | <b><u>7</u></b>  |
| 2.1.- IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. .... | 7                |
| 2.2 – ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI.....                             | 8                |
| 2.3.- FORMAZIONE LOTTI. ....  | 9                |
| <b><u>CAP. 3 - QUESITO N. 2 .....</u></b>                                   | <b><u>10</u></b> |
| 3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE. ....                           | 10               |
| 3.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....                                       | 14               |
| 3.3 – PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI .....                        | 16               |
| 3.4 – SUPERFICIE COMMERCIALE .....  | 17               |
| 3.5 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....                              | 17               |
| <b><u>CAP. 4 - QUESITO N. 3 .....</u></b>                                   | <b><u>18</u></b> |
| 4.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE .....                         | 19               |
| 4.2.- VARIAZIONI CATASTALI.....   | 20               |
| 4.3.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE .....                   | 20               |
| 4.4 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI .   | 20               |
| <b><u>CAP. 5 - QUESITO N. 4 .....</u></b>                                   | <b><u>21</u></b> |
| 5.1 – DESCRIZIONE LOTTO.....  | 21               |
| <b><u>CAP. 6 - QUESITO N. 5 .....</u></b>                                   | <b><u>23</u></b> |
| 6.1. - RICOSTRUZIONE DI TUTTI I PASSAGGI DI PROPRIETÀ.....                  | 23               |
| <b><u>CAP. 7- QUESITO N. 6 .....</u></b>                                    | <b><u>26</u></b> |
| 7.1. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI .....                             | 26               |
| 7.2. - DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI .....                  | 27               |
| 7.5. - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....                         | 29               |
| <b><u>CAP. 8- QUESITO N. 7 .....</u></b>                                    | <b><u>31</u></b> |
| 8.1.- INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....              | 31               |
| <b><u>CAP. 9- QUESITO N. 8 .....</u></b>                                    | <b><u>32</u></b> |
| 9.1. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE. ....                   | 32               |
| 9.2 - ONERI E VINCOLI CANCELLATI.....                                       | 33               |

---

|   |                  |
|---|------------------|
| <b><u>CAP. 10- QUESITO N. 9 .....</u></b>                       | <b><u>33</u></b> |
| 10.1 - INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE..... | 37               |
| <b><u>CAP. 11- QUESITO N. 10 .....</u></b>                      | <b><u>34</u></b> |
| <b><u>CAP. 12- QUESITO N. 11 .....</u></b>                      | <b><u>34</u></b> |
| <b><u>CAP. 13- QUESITO N. 12 .....</u></b>                      | <b><u>35</u></b> |
| 13.1 - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO .....          | 35               |
| 13.2 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....         | 39               |
| 13.3 - STIMA SINTETICA COMPARATIVA.....                         | 44               |
| 13.4. - STIMA PER VALORI UNITARI.....                           | 44               |
| 13.5 - - CALCOLO DELLE DETRAZIONI .....                         | 46               |
| <b><u>CAP. 15 - QUESITO 13 .....</u></b>                        | <b><u>46</u></b> |
| <b><u>CAP. 16 - QUESITO 14 .....</u></b>                        | <b><u>47</u></b> |
| <b><u>ALLEGATI.....</u></b>                                     | <b><u>48</u></b> |

**ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***

## **INCARICO**

All'udienza del 16/11/2023 la sottoscritta Arch. Criscuolo Rosalba, con studio in \*\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## **CAP. 1**

***Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..***

***In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni;***

***in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.***

### **1.1 - VERIFICA PRELIMINARE COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART.567**

La presente procedura esecutiva è stata avviata da \*\*\*\*\* quale mandataria della \*\*\*\*\* con atto di pignoramento notificato in data 13/08/2020 e trascritto il 01/10/2020 nei confronti di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* in forza di contratto di mutuo ipotecario del 17/12/2014 trascritto il 23/12/2014 ai nn 56930/5093 a rogito notaio dott. Grosso Giuseppe.

L'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti è il seguente:

**quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** dell'unità immobiliare sita nel Comune di Casoria alla Via Duca D'Aosta n. 67 identificato al Catasto Fabbricati al:

-Foglio 3, Particella 242, Sub. 17, Categoria A/2, cl 7, vani 6,5 R. € 654,61, Via Duca D'Aosta n. 67, Scala A Interno 12 Piano 6.

Esaminata la documentazione allegata dal creditore procedente, **la stessa è risultata completa ed idonea** con quanto richiesto dall'art. 567 del c.p.c. in quanto risulta versata in atti dal creditore procedente la seguente documentazione:

**1- Certificazione notarile** sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari a firma del Notaio Gigino Rollo, depositata in atti in data 21/10/2020;

la sottoscritta rileva che la certificazione notarile:

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

- che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

A seguito di controlli incrociati estesi tanto al cespite d'interesse, quanto a soggetti suscettibili di incidenza nella procedura, con ispezioni condotte presso gli uffici di Napoli 2<sup>^</sup> della Conservatoria dei RR II di Napoli, la scrivente ha provveduto a verificarne il contenuto dal quale si rileva che:

**Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza di n. 3 atti e precisamente:**

| Periodo        | Proprietà  | Atti                 |             |                      |                    |
|----------------|--|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 04/12/1987 | *****<br>1/2 PP<br>Campese Teresa<br>1/2 PP        | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                |  | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |  | Leopoldo Chiari      | 04/12/1987  | 130066               | 12743              |
|                |  | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 | 10/12/1987           | 31599       | 23878                |                    |
| Dal 17/12/2014 | *****<br>1/1 PP.                                   | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                |  | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |  | Grosso Giuseppe      | 17/12/2014  | 12730                | 8003               |
|                |  | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 | 23/12/2014           | 39491       | 56803                |                    |
| Dal 17/11/2015 | *****<br>1/1 PP                                    | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                |  | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |  | Coppola Francesco    | 17/11/2015  | 1134                 | 829                |
|                |  | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 | 24/11/2015           | 34475       | 40403                |                    |

**Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**

***Iscrizioni***

**Ipoteca Volontaria**

Trascritto a Napoli 2 il 23/12/2014

Reg. gen. 56930 - Reg. part. 5093

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale Del Lavoro S.P.A.

Contro

Debitore ipotecario \*\*\*\*\*

Debitori non datori di ipoteca Simonelli \*\*\*\*\*

***Trascrizioni***

**Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Napoli 2 il 01/10/2020

Reg. gen. 35877 - Reg. part. 26057

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

## CAP. 2 – QUESITO 1

***L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.***

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

*Al riguardo:*

***- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:***

*In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.*

***- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente***

*Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.*

*L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.*

*In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*

***I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."***

### 2.1. - IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti è il seguente:

quota di piena proprietà pari a 1/1 dell'unità immobiliare sita nel comune di Casoria alla Via

Duca D'Aosta n. 67 identificato al Catasto Fabbricati al:

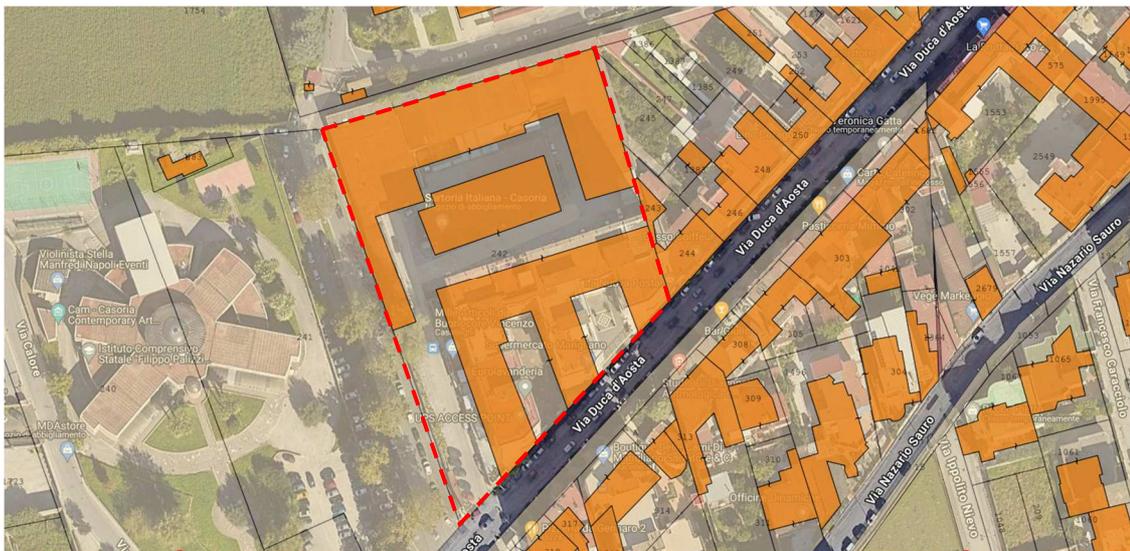
-Foglio 3, Particella 242, Sub. 17, Categoria A/2, cl 7, vani 6,5 R. € 654,61, Via Duca D'Aosta n. 67, Scala A Interno 12 Piano 6.

Alla luce delle indagini condotte, delle visure ipotecarie effettuate, visure catastali è possibile affermare il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di Compravendita del 17/11/2015 a firma del notaio Francesco Coppola trascritto in suo favore in data 24/11/2015.

## 2.2. - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che dallo stralcio di Mappa Terreni la particella sulla quale insiste il fabbricato, identificato al NCT al

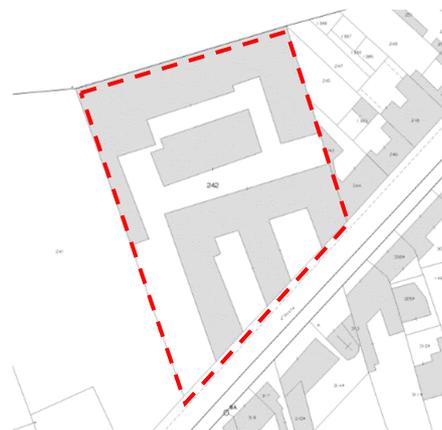
F. 3, P. 242 **rappresenta correttamente l'area di sedime del fabbricato**



*Sovrapposizione Estratto Di Mappa con Vista satellitare*



*Vista satellitare*



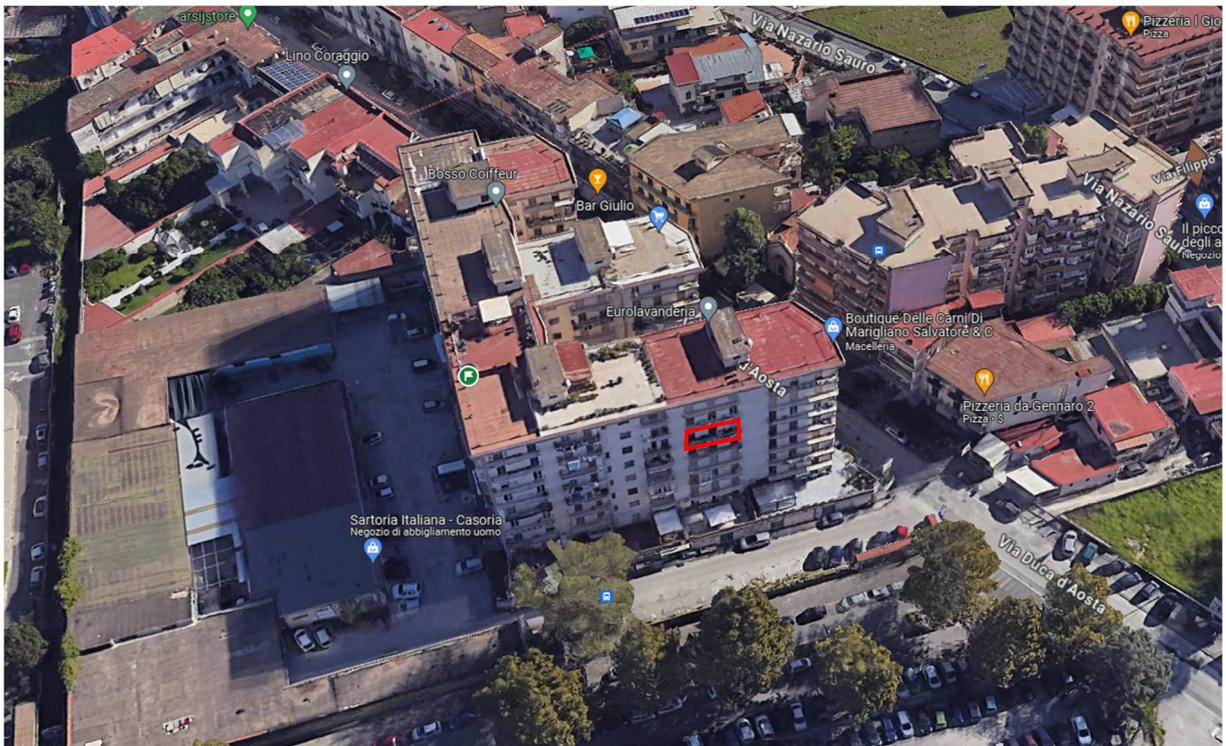
*Estratto Di Mappa*

## 2.3 – FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di **Lotto Unico** composto da un appartamento posto al piano sesto ubicato nel comune di Casoria alla Via Duca D'Aosta n. 67 identificato al Catasto Fabbricati al:

-Foglio 3, Particella 242, Sub. 17, Categoria A/2, cl 7, vani 6,5 R. € 654,61, Via Duca D'Aosta n. 67, Scala A Interno 12 Piano 6.

Confini: nord con scala B int. 21, sud cassa scala ed int. 11, est con cortile comune, ovest con terrazza a livello primo piano.



*Individuazione dell'u.i.*

## CAP.3 – QUESITO 2

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

*L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, **della sua ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), **degli accessori**, degli eventuali millesimi di parti comuni, **specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi** da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

*Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, **la superficie commerciale** medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

*In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.***

*La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero **sufficiente di fotografie.***

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi.***

### 3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

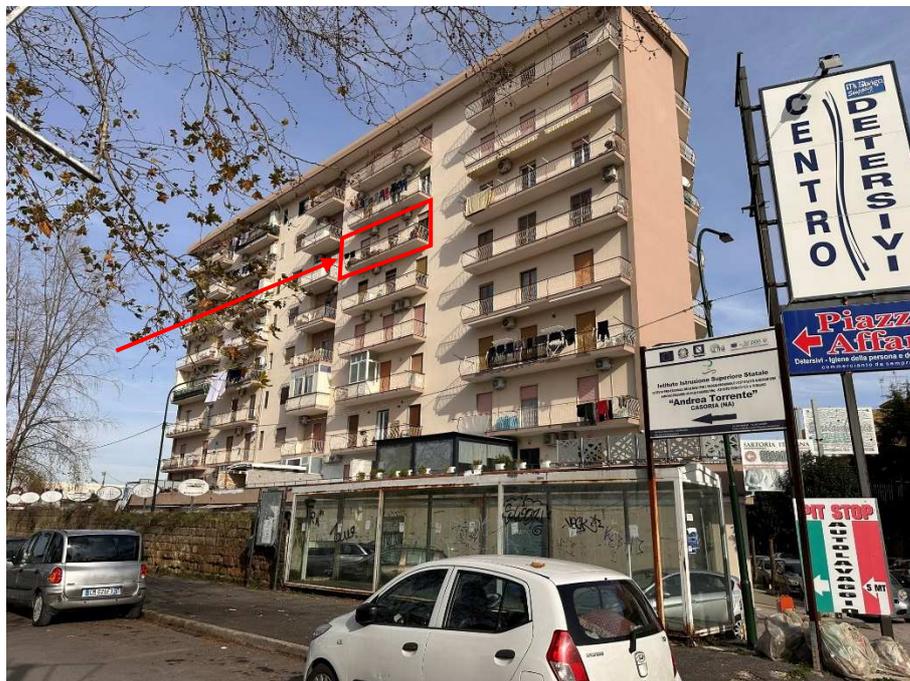
Trattasi di **Lotto Unico** composto da un appartamento posto al piano sesto ubicato nel Comune di Casoria alla Via Duca D'Aosta n. 67 identificato al Catasto Fabbricati al:

-Foglio 3, Particella 242, Sub. 17, Categoria A/2, cl 7, vani 6,5 R. € 654,61, Via Duca D'Aosta n. 67, Scala A Interno 12 Piano 6.

Confini: nord con scala B int. 21, sud cassa scala ed int. 11, est con cortile comune, ovest con terrazza a livello primo piano.



*Ingresso dalla Via Duca D'Aosta*



*Vista da Via Duca D'Aosta*

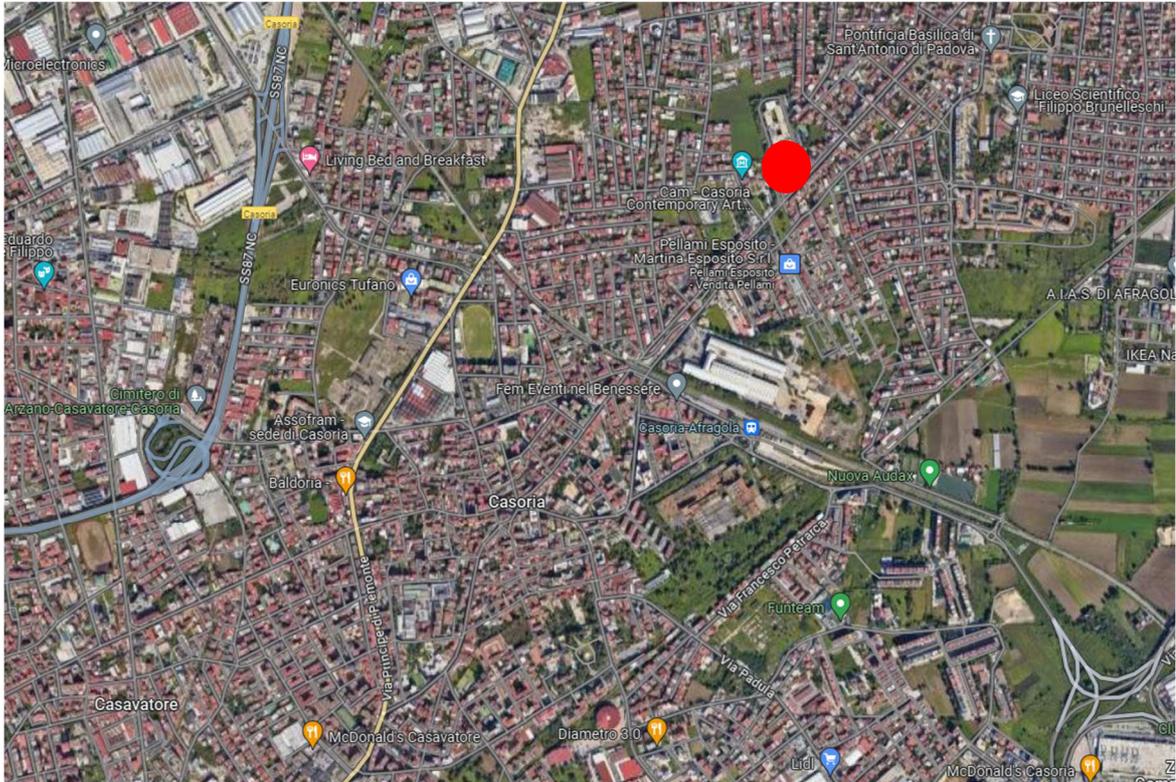
Il complesso edilizio realizzato nel 1970 denominato Palazzo Bianco, dotato di portineria ed ascensore, è composto da cinque corpi scala articolati su otto livelli fuori terra ad uso residenziale, composta da n. 2 unità abitative per piano. Il fabbricato risulta destinato al piano

seminterrato ad uso deposito, al piano terra ad attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazioni. Trattasi di un fabbricato in c.a. con copertura piana non praticabile, solai in latero cemento, per tipologia costruttiva tipica dei fabbricati analoghi presenti lungo la strada. I prospetti sono caratterizzati da facciate intonacate e tinteggiate di colore giallino ritmati da finestre e balconi regolari che ne definiscono il carattere estetico finale del fabbricato. L'accesso principale del complesso sul fronte esposto a sud, avviene direttamente dalla strada mediante cancello in ferro scorrevole che consente il passaggio carrabile e pedonale del cortile pertinenziale. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente; per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie. (All. n. 12).

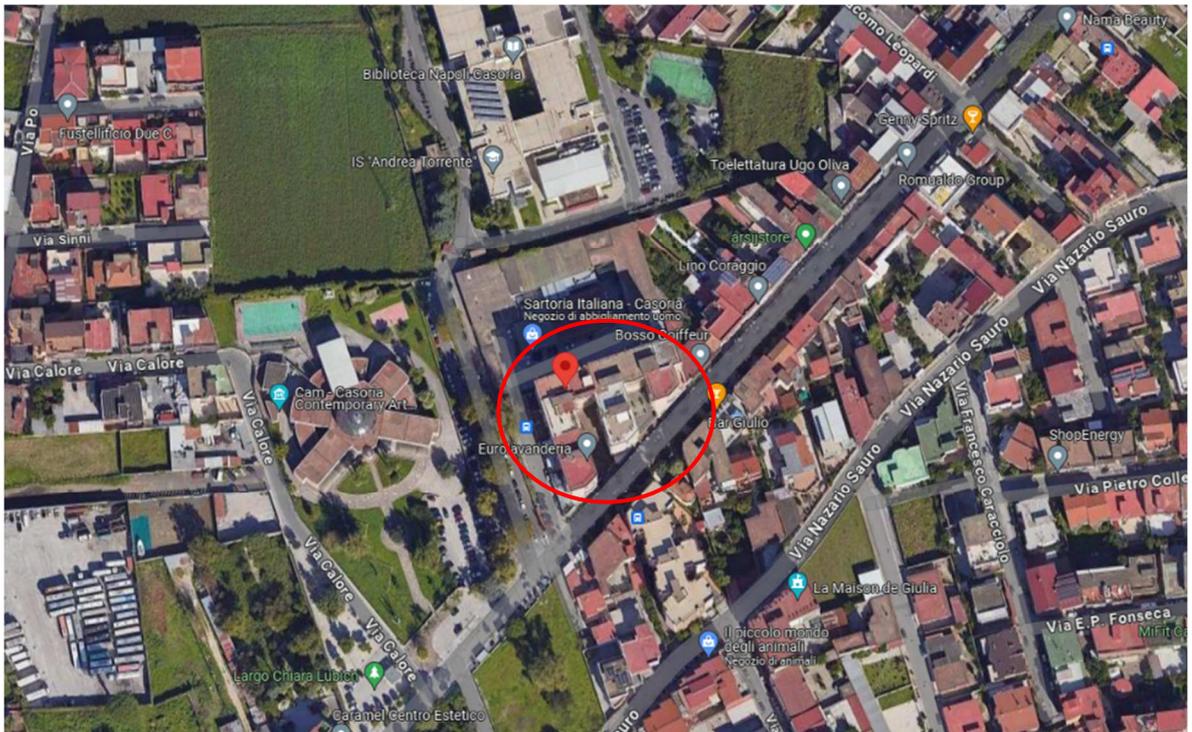
Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Casoria alla Duca D'Aosta, trattasi di zona semicentrale a carattere residenziale, distante circa 1,5 km dal centro cittadino, con sufficiente dotazione di servizi primari ed attività commerciali di vario genere. Distante circa 5 km dallo svincolo dell'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli). Il contesto urbano a media densità abitativa è caratterizzato da fabbricati ad uso residenziale di tipo civile realizzati negli anni 70-80.

Il territorio comunale è situato nella periferia settentrionale di Napoli e si raggiunge percorrendo la strada statale n. 87 Sannitica, che collega Napoli a Campobasso, o, in alternativa, l'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli), lasciandola all'altezza del casello di Napoli Nord, situato a 5 km dall'abitato. Questo, inoltre, è posto a ridosso della Circonvallazione Esterna -arteria destinata a facilitare la mobilità intercomunale di merci e persone all'interno del comprensorio napoletano-, che si innesta sulla strada statale n. 7 quater Domiziana, tracciato di fondamentale importanza per i collegamenti tra il basso Lazio e Napoli; è dotato di un proprio scalo ferroviario sulla linea Roma-Napoli e si serve dell'aeroporto e del porto commerciale del capoluogo di provincia, che si trovano rispettivamente a 10 e 19 km di distanza.

La zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi.



*Macro localizzazione*



*Micro localizzazione*

### 3.2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

#### LOTTO UNICO – APPARTAMENTO

**Descrizione:** appartamento ubicato in Casoria alla Via Duca D'Aosta n. 67, piano sesto, Scala A int. 12, è composto da un ingresso, un corridoio lungo il quale si articolano i vari ambienti, lato est con affaccio sul cortile interno è presente la cucina con balcone, un bagno ed una camera da letto, lato ovest con affaccio sulla strada un soggiorno e due camere da letto con ampio balcone.



*Cucina*



*Camera da letto*



*Camera da letto*



*Corridoio*



*Bagno*



*Soggiorno*



*Camera da letto*



*Balconi*



Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- l'altezza utile interna è di 3,00 m;
- il pavimento è costituito da piastrelle di ceramica di colore beige ed in graniglia di marmo, tutto il pavimento appare in sufficienti condizioni di manutenzione;
- le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette e per quelle rivestite con piastrelle del vano cucina, fino ad un'altezza di circa 2,20 m;
- anche gli intonaci esterni si presentano in sufficiente stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono a doppia battuta in legno con vetro, tapparelle in pvc e grate in ferro;
- le porte interne delle camere e del bagno, sono a battente unico in legno;
- il bagno è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bidè e vasca;

Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc);

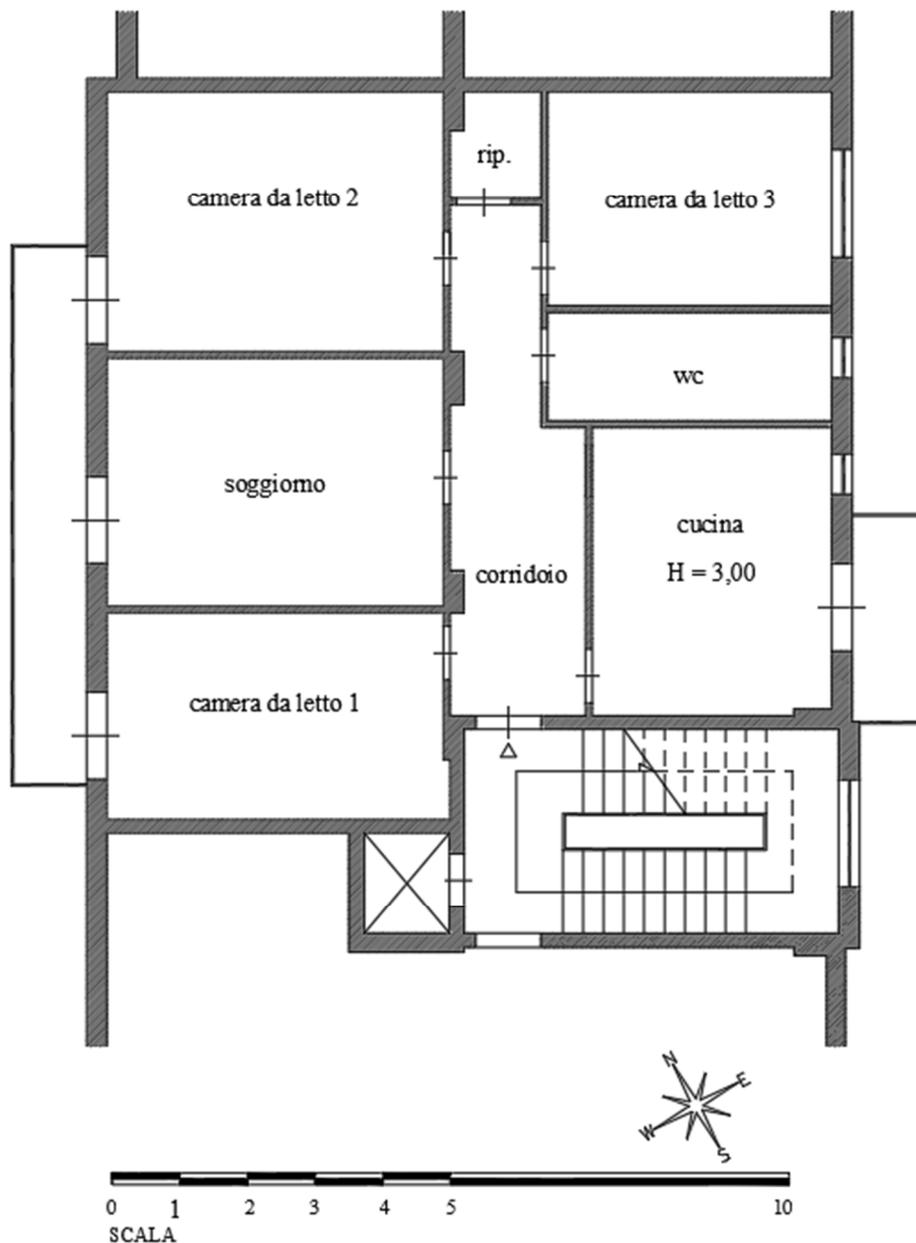
- l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico per l'intero appartamento quantificando il costo in € 1.000.

Attualmente l'appartamento risulta occupato dal Sig.re \*\*\*\*\* (debitore) e dal suo nucleo familiare

**Dati catastali** - Foglio 3, Particella 242, Sub. 17, Categoria A/2, cl 7, vani 6,5 R. € 654,61, Via  
Duca D'Aosta n. 67, Scala A Interno 12 Piano 6.

Confini: nord con scala B int. 21, sud cassa scala ed int. 11, est con cortile comune, ovest con  
terrazza a livello primo piano.

## RILIEVO STATO DEI LUOGHI PIANO SESTO



*Rilievo stato dei luoghi*

### 3.4 – SUPERFICIE COMMERCIALE

#### Determinazione della superficie Commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La Superficie Commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

**La superficie viene arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).**

| Destinazione                                 | Superficie | Superficie | Coefficiente | Superficie    | Altezza | Piano |
|--|------------|------------|--------------|---------------|---------|-------|
|  | Netta      | Lorda      |              | Convenzionale |         |       |
| Appartamento                                 | 103        | 116        | 1,00         | 116,00        | 3,00    | 6     |
| Balconi                                      | 12         | 12         | 0,30         | 3,60          | 0,00    | 6     |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |            |            |              | <b>119,60</b> |         |       |

### 3.5 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'analisi della documentazione si rileva la presenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) allegato B dell'Atto di compravendita del 17/11/2015 validità anni 10. Si precisa che la validità del documento è dipendente anche dal rispetto delle normative inerenti alle verifiche degli impianti termici, come ad esempio la regolare manutenzione e revisione della caldaia, documentazione non reperita. Pertanto sarà necessario predisporre una nuova attestazione con costi quantificati in € 500.

## CAP. 4 – QUESITO 3

*L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.*

*Al riguardo, l'esperto:*

*- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*

*In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;*

*- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.*

*A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);*

*- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);*

*- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:*

*• se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*

*• se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.*

*Al riguardo, l'esperto:*

*- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;*

*- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:*

*• deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*

*• deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

#### **4.1. - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel comune di Casoria alla Via Duca D'Aosta n. 67 identificato al Catasto Fabbricati:

-Foglio 3, Particella 242, Sub. 17, Categoria A/2, cl 7, vani 6,5 R. € 654,61, Via Duca D'Aosta n. 67, Scala A Interno 12 Piano 6.

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Casoria (B990) (NA):

Foglio 3 Particella 242

Sono stati acquisiti i seguenti documenti al fine di identificare correttamente l'attuale consistenza catastale:

- Planimetria catastale (All. n. 5);
- Visura catastatale storica per immobile Catasto Fabbricati (All. n. 6);
- Elaborato planimetrico (All. n. 7);
- Estratto di mappa (All. n. 8).

#### **4.2. – VARIAZIONI CATASTALI**

Dall'analisi della visura catastale storica ai fabbricati per l'u.i. oggetto di pignoramento al F. 3, P. 242, sub. 174 si rileva che:

1. **30/06/1987** Impianto meccanografico
2. **09/11/2015** Superficie di Impianto pubblicata Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/01/1970, prot. n. 646338

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e non sono intervenute variazioni successive alla data di trascrizione del pignoramento.

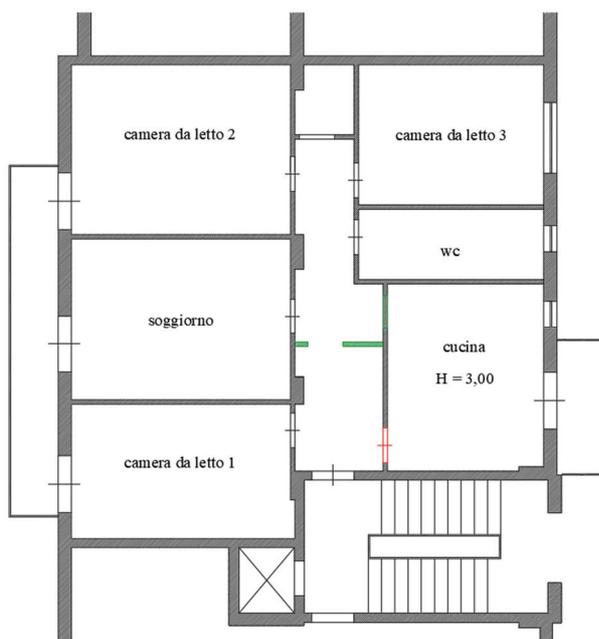
#### 4.3 - CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LA PLANIMETRIA CATASTALE

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali in atti e il sopralluogo **si rileva la corrispondenza** tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

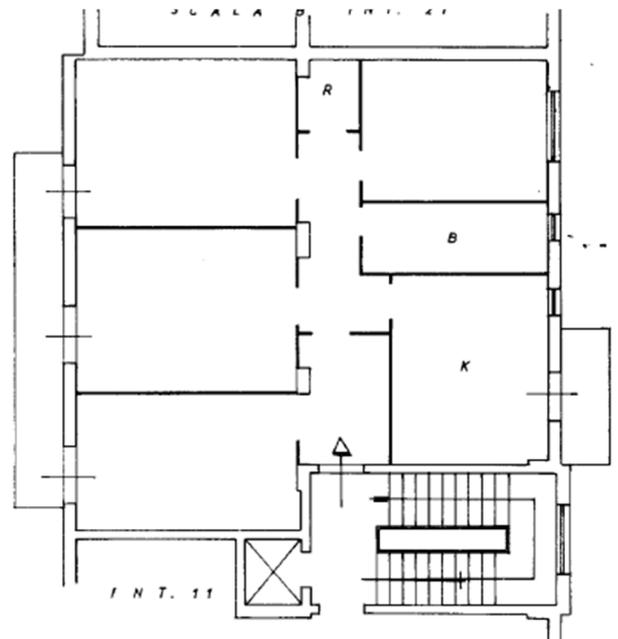
#### 4.4 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

All'atto del sopralluogo, effettuato in data 10/01/2024, è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'u.i. oggetto di pignoramento al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e **sono state riscontrate alcune lievi difformità**. In particolare si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni con eliminazione di un tramezzo nel corridoio con modifica di un vano porta.

Quanto esposto è meglio evidenziato nel rilievo metrico e nella planimetria di comparazione dove in **rosso è riportato lo stato dei luoghi e in verde quello rappresentato nella planimetria catastale**.



*Planimetria di Comparazione*



*Planimetria catastale*

Sarà necessario la redazione della procedura DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, si può stimare un costo di circa € 1.000.

## CAP. 5 – QUESITO 4

*L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:*

*LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;*

### 5.1 – DESCRIZIONE LOTTO

LOTTO UNICO Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Casoria alla Via Duca D'Aosta n. 67, piano sesto, Scala A int. 12, è composto da un ingresso, un corridoio lungo il quale si articolano i vari ambienti, lato est con affaccio sul cortile interno è presente la cucina con balcone, un bagno ed una camera da letto, lato ovest con affaccio sulla strada un soggiorno e due camere da letto con ampio balcone. Confina a nord con scala B int. 21, sud cassa scala ed int. 11, est con cortile comune, ovest con terrazza a livello primo piano. L'appartamento è riportato nel NCEU del Comune di Casoria al foglio 3, p.lla 242, sub. 17. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni con eliminazione di un tramezzo nel corridoio con modifica di un vano porta. Lo stesso non corrisponde ai grafici allegati alla L.E. n. 1496/1966 per diversa distribuzione degli spazi interni, con demolizione di due tramezzi e fusione di porzione di superficie residenziale

di altra u.i. adiacente. Le difformità rilevate sono sanabili con la presentazione di un  
Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380

PREZZO BASE € 190.000

## CAP. 6 – QUESITO 5

*Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

***L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.***

*A questo riguardo, l'esperto:*

- *deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*

- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

*Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*

***A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.***

*In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).*

*Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.*

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.*

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

### 6.1. - RICOSTRUZIONE DI TUTTI I PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Dall'analisi dei titoli di provenienza del ventennio è emerso che i beni oggetto di espropriazione sono pervenuti al Sig. \*\*\*\*\*in **piena proprietà**, in virtù di (All. n. 4):

**1 - Compravendita del 04/12/1987** Repertorio 130066 Raccolta 2743 trascritto il 18/09/1980

- Registro Particolare 19627 Registro Generale 22391 a firma del notaio Leopoldo Chiari trascritto con il quale \*\*\*\*\*, in comunione legale dei beni, acquista da \*\*\*\*\* appartamento in Casoria alla Via Duca D'Aosta n. 67 scala A interno 12 piano sesto e precisamente *“quartino di vani quattro ed accessori, confinante con quartino interno 11, cassa scala e proprietà Bianco e riportato a catasto alla partita 2500 in ditta Bianco Luigi F3, P. 242, sub 17, categ. A/2, 7 vani, piano sesto....”*

**2 - Compravendita del 17/12/2014** – Repertorio 12730 Raccolta 8003 trascritto il 23/12/2014

- Registro Particolare 56803 Registro Generale 39491 a firma del notaio Giuseppe Grosso con il quale i coniugi \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*vendono a \*\*\*\*\*, che acquista, la piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Casoria (Napoli), Via Duca D'Aosta n. 67: *“appartamento facente parte della scala "A", posto al piano sesto, distinto col numero interno dodici, composta da vani catastali sei virgola cinque, confinante con appartamento interno undici, vano scale, cortile e proprietà Bianco o aventi causa. Riportato al catasto fabbricati al foglio 3 particella 242 sub. 17 Via Duca D'Aosta n. 67 piano 6 interno 12 scala A categoria A/2 cl 7 vani 6,5 rce 654,61, con planimetria depositata in catasto in data 23.1.1970”*

**3 - Compravendita del 17/11/2015** – Repertorio 1134 Raccolta 829 trascritto il 24/11/2015 -

Registro Particolare 43403 Registro Generale 34475 a firma del notaio Francesco Coppola con il quale \*\*\*\*\*vende a \*\*\*\*\*, che acquista la piena proprietà della seguente unità immobiliare in Casoria (NA) alla via Duca D'Aosta n. 67: *appartamento al sesto piano della scala "A", contraddistinto con il numero interno 12 (dodici), della consistenza catastale di 6,5 (sei virgola cinque) vani, confinante con appartamento interno 21 scala B; con il cortile con vano scala, pianerottolo e appartamento interno 11, riportato nel Catasto Fabbricati di Casoria, in ditta alla parte venditrice, con i seguenti dati: foglio 3, particella 242 sub. 17, categoria A/2, classe 7, vani 6,5, superficie catastale mq. 116, rendita catastale €654,61, via*

*Duca D'Aosta n. 67, piano 6, interno 12, scala A, la copia della cui planimetria depositata in catasto si allega quest'atto con la lettera "A".*

\*La sottoscritta Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni e alle servitù e quant'altro, si rimanda ai titoli di provenienza (Allegato 4), i quali devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Dalla visura storica catastale si rileva:

- 30/06/1987 Impianto meccanografico F. 3, P. 242 Sub. 17 Categ. A/2, Cl. 7, Cons. 6,5 vani
- 09/11/2015 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/01/1970

Mappali Fabbricati Correlati:

Comune di Casoria (B990) (NA) Foglio 3 Particella 242

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali aggiornate e lo stato dei luoghi **si rileva la corrispondenza** tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella della planimetria dello stato dei luoghi.

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e i passaggi di proprietà.

## CAP. 7 – QUESITO 6

*L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

### 7.1. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria ed esaminata la documentazione acquisita agli atti (All. n. 9) si rileva, che il fabbricato in oggetto risulta stato edificato in virtù di:

-Licenza Edilizia n. 1496 rilasciata in data 20/04/1966;

-Che per tale unità immobiliare, come da riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo dell'immobile indicati nella richiesta, non si rilevano agli atti:

Autorizzazioni edilizie, D.I.A. (Denuncia Inizio Attività,), S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività), C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), Istanze di Condono.

-Che per l'immobile di cui alla predetta Licenza Edilizia n. 1496 del 20-04-1966 non si rileva Licenza di abitabilità/agibilità/uso;

risultano emesse:

- Ordinanza Sindacale n. 44 del 08-08-1966 di revoca;

-Ordinanza Sindacale n. 67 di fermare la costruzione dell'edificio all'altezza di metri 22,00;

-Ordinanza Sindacale n. 180 del 11-04-1984 di demolizione delle opere realizzate in eccesso;

-Ordinanza del Commissario Prefettizio n. 402 del 01-09-1984 di demolizione delle opere in difformità alla L.E. n. 1496.

Successivamente non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di abusivismo edilizio, come da riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo dell'immobile, come da certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico.

Che il suolo su cui insiste l'edificio di cui fa parte tale unità immobiliare:

- Non è demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente;
- Non è gravato da censo, livello, usi civici.

-Che il fabbricato non è riconosciuto come "bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico";

-Che l'area su cui insiste l'edificio ricade in zona "Br2.1" - Città residenziale densa - (art. 8.c) del vigente P.U.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 27/12/2022;

-Che con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002, l'intero territorio comunale di Casoria è stato classificato - ZONA SISMICA 2 - "Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti";

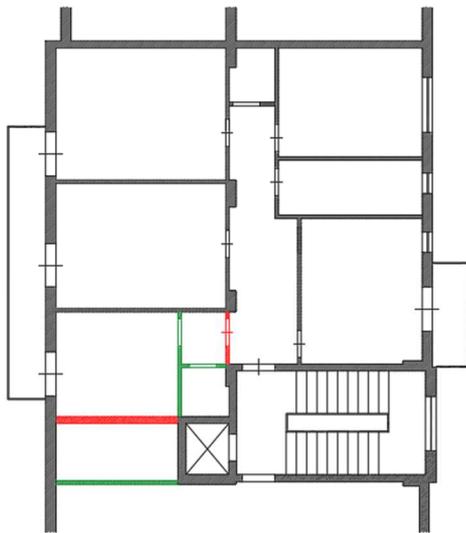
## **7.2. - DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA DI PROGETTO**

Osservando i grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 1496 del 20/04/1966; è possibile constatare, **rispetto allo stato dei luoghi le seguenti difformità:**

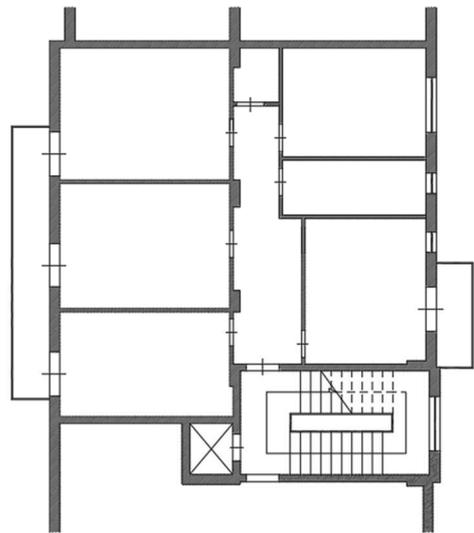
- diversa distribuzione degli spazi interni, con demolizione di due tramezzi e fusione di porzione di superficie residenziale di altra u.i. adiacente.

Quanto esposto è meglio evidenziato nella planimetria di comparazione dove in rosso è riportato lo stato dei luoghi e in verde quello rappresentato nei grafici allegati al L.E. n. 1496.

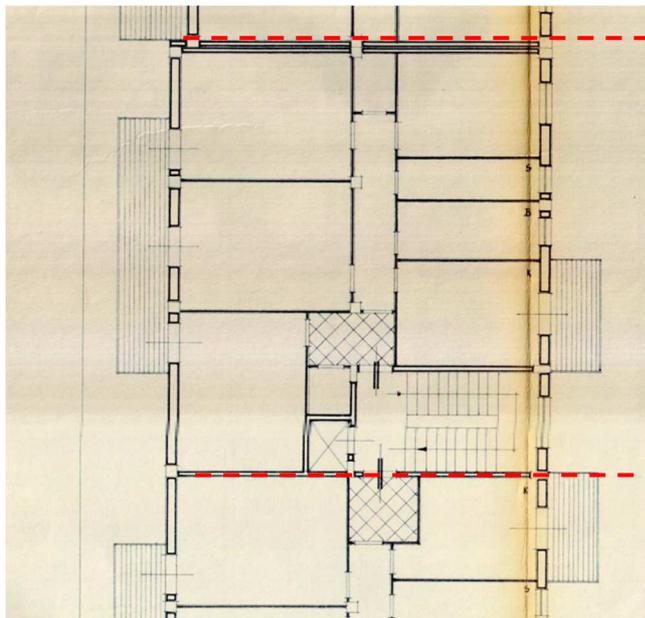
Di seguito vengono riportate le planimetrie con immagini fuori scala.



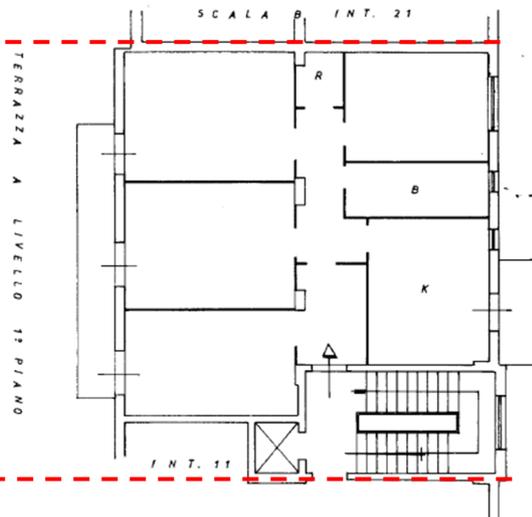
*Planimetria di Comparazione*



*Grafico allegato alla C.E.*



*Planimetria allegata alla L.E. n. 1496 del 20/04/1966*



*Planimetria catastale di primo impianto del 23/01/1970*

Le lievi difformità rilevate sono sanabili con la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380 e con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti

di segreteria. Considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, si può stimare un costo di circa € **5.000,00**. Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima.

Si fa presente che la planimetria d'impianto del 1970 risulta corrispondente allo stato dei luoghi ad eccezione della rimozione di un tramezzo nel corridoio, e secondo l'Art. 34-bis D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia) – Tolleranze costruttive

*1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

*2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*

*3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

### **7.3. - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Casoria alla via Duca D'Aosta n. 67 Tasso identificato al NCT al F. 3, P. 242 è individuato nel vigente P.U.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 27/12/2022 che l'area su cui insiste l'edificio ricade in zona "**Br2.1**" - **Città residenziale densa** - (art. 8.c).

*Articolo 8.c – Zona Br2. Città moderna residenziale*

*8.c.1 – Si tratta della città di recente formazione, caratterizzata da densità insediativa variabile e dalla scarsità di spazi aperti e strutture con funzione pubblica o di uso pubblico. La zona è contrassegnata dalla prevalenza della funzione residenziale, con morfologie prevalentemente dense (sub-zona Br2.1); tuttavia sono individuate alcune zone in cui maggiori sono gli spazi inedificati, interclusi nel sistema insediativo o derivanti da dispersione insediativa verso i contesti periurbani (sub-zona Br2.2).*

*8.c.2 – Il Piano promuove la rigenerazione edilizia ed urbanistica anche mediante operazioni di riassetto insediativo, al fine del riequilibrio degli insediamenti, con una diversa articolazione*

*tipo-morfologica e volumetrica, con integrazioni tra edificato e spazio pubblico, nell'ambito di un generale decremento delle superfici impermeabilizzate.*

*A tal scopo, il Puc rende compatibile l'utilizzo di tipologie edilizie a sviluppo verticale, con minore occupazione di suolo, e/o morfologie d'insediamento (a piastra, con edifici su pilotis su suolo verde) che massimizzino la funzionalità degli organismi edilizi.*

*8.c.3 – Per gli edifici esistenti, sono consentiti, con intervento diretto, opere sino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, senza incremento di volume V (con le deroghe previste al Titolo 6), privilegiando la riconfigurazione del sedime per recuperare superfici scoperte libere a terra, con incremento dell'altezza degli edifici.*

*In questo caso, l'altezza massima degli edifici è  $H= 35,00$  m. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile, mediante convenzionamento, cedere all'amministrazione comunale spazi per opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi) fino al 20% del comparto di intervento (ristrutturazione urbanistica leggera). Almeno il 30% delle aree di pertinenza resterà permeabile ( $P= 0,30$ ), preferibilmente sistemato a verde.*

*Per i lotti inedificati residuali, non costituenti pertinenza di altro immobile esistente, sono consentiti interventi di destinati alla realizzazione di nuovi servizi pubblici e ad uso pubblico convenzionato, comportante la cessione di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per una superficie pari ad almeno il 15% del lotto di intervento, nel rispetto dei parametri e delle modalità attuative definite al successivo articolo 8.i "Spazi pubblici di quartiere":  $R_c= 0,20$ ;  $H=5,0m$ ;  $p=0,60$ . Per i lotti inedificati residuali è consentita la funzione residenziale (R), esclusivamente se legata al trasferimento di volumi incongrui in zona A1. In tal caso, la destinazione residenziale potrà interessare sino all'80% della SL, occorrerà prevedere la contestuale ricomposizione dell'area inedificata in contesto storico, e in ogni caso rispettare i parametri:  $IF=0,50$  mq/mq,  $H= 13,0$  m,  $P= 0,50$ . Sono inoltre consentiti, mediante pianificazione attuativa, interventi di riassetto insediativo (ristrutturazione urbanistica pesante), come nel seguito precisato:*

*a) zona Br2.1: almeno il 30% della superficie interessata dal piano consisterà in spazi aperti non edificati, sistemati a parco, piazza alberata, infrastrutture stradali e parcheggi, con cessione delle aree come standard urbanistici ai sensi dell'art. 3 del Dim 1444/1968; l'intervento preveda l'utilizzo fondiario fino a un massimo di  $UF=1,00$  mq/mq, a patto che lo stesso assicuri l'autosufficienza in termini di standard urbanistici. Nel caso di coinvolgimento di aree oggetto di decompressione insediativa, al fine del rispetto dell'indice  $UF= 1,25$  mq/mq, si potranno computare anche le aree e le volumetrie eventualmente incluse nel comparto poste nelle zone A, Br1, Bp2.r. L'altezza massima dei nuovi manufatti edilizi, nel rispetto delle norme sulle distanze stabilite nel Ruec, è:  $H= 45,0$  m. Almeno il 40% della superficie territoriale interessata dall'intervento dovrà essere permeabile ( $P=0,40$ ).*

*b) zona Br2.2: almeno il 50% della superficie interessata dal piano consisterà in spazi aperti inedificati, destinata a parco, piazza alberata, infrastrutture stradali e parcheggi, con cessione delle aree come standard urbanistici ai sensi dell'art. 3 del Dim 1444/1968; l'intervento preveda l'utilizzo fondiario fino ad un massimo di  $U_f=0,70$  mq/mq, a patto che lo stesso assicuri l'autosufficienza in termini di standard urbanistici. Nel caso di coinvolgimento di aree oggetto di decompressione insediativa, al fine del rispetto dell'indice  $U_f=1,00$  mq/mq, si potranno computare anche le aree e le volumetrie eventualmente incluse nel compartoposte nelle zone A, Br1, Bp2.r. In ogni caso, l'altezza massima dei nuovi manufatti edilizi, nel rispetto delle norme sulle distanze stabilite nel Ruec, è:  $H=45,0$  m. Almeno il 60% della superficie territoriale dovrà essere permeabile ( $P=0,60$ ).*

*8.c.4 – I piani attuativi dovranno prevedere il reperimento degli standard minimi di servizi ed attrezzature (stabiliti dal Dim 1444/1968 e dalla Legge urbanistica regionale n. 14/1982) atti a soddisfare almeno i carichi insediativi dei singoli comparti di attuazione.*

8.c.5 – *Le previsioni di cui al comma precedente devono essere combinate in modo da formare distretti perequativi ai sensi della vigente legislazione regionale, contemperando eventuali integrazioni edificatorie ed obblighi a realizzare servizi ed infrastrutture.*

8.c.6 – *Almeno il 30% delle nuove quantità residenziali previste in ogni intervento saranno destinate all'insediamento di "housing sociale" secondo la definizione fornita dal Dm 22.04.2008.*

8.c.7 – *All'interno della zona sono compatibili le seguenti destinazioni funzionali: servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S); residenza (R), fino a un massimo del 60% (sono ammesse deroghe nei comparti – anche comprendenti aree di decompressione - dove è già esistente residenza: in queste zone, la quantità massima di superficie residenziale è pari a quella esistente); produttivo-direzionale (Pd); produttivo-commerciale (Pc) con le seguenti specifiche: limitatamente alle strutture di media distribuzione, con superficie di vendita non superiore a 2500 mq; produttiva turistico-ricettiva (Pr); per la mobilità (M), con riferimento alle esigenze di riforma insediativa degli aggregati esistenti. È consentita la permanenza di altre attività produttive se in attività alla data di adozione del Puc, in regola dal punto di vista ambientale e legittimamente realizzate o munite di titolo abilitativo in sanatoria.*

## **CAP. 8 – QUESITO 7**

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

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

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

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

### **8.1 - INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile pignorato risulta occupato dal Sig. \*\*\*\*\*e dal suo nucleo familiare (debitore). È stata effettuata richiesta di verifica di eventuali contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate a mezzo pec e per l'immobile sito nel comune di Casoria intestati al sig. \*\*\*\*\*nato a Napoli il 26/9/1971, si rileva che "viste le risultanze del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, si comunica che non risulta registrato attualmente alcun contratto di locazione"

## CAP. 9 – QUESITO 8

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

*In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:*

a) **verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa** – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

*Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*

b) **verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati** – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

c) **acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;**

d) **acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;**

e) **verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;**

f) **acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.**

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

### 9.1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Dall'analisi della documentazione si rileva che non si rilevano presenza di:

- trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- trascrizioni di domande giudiziali sull' immobile pignorato;
- provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

Risulta costituito un condominio e l'esistenza di regolamento condominiale (All. n. 10) non trascritto.

### 9.2 - ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) Oneri condominiali € 2.343,55

### **9.3 - ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- 1- Iscrizioni ipotecarie;
- 2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (Verbale Di Pignoramento Immobili del 19/02/2018);
- 3- Diffformità urbanistico-edilizie (Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380 costo della regolarizzazione € 5.000, si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Diffformità Catastali (redazione di Docfa per aggiornamento catastale costo della regolarizzazione € 1.000 si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta).

### **CAP. 10 – QUESITO 9**

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

#### **9.1 - VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale

### **CAP. 11 – QUESITO 10**

*verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.*

## **10 - VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI**

L'immobile non risulta gravato da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), né da censo, livello o uso civico, quindi libero da tali pesi. (All n. 9)

### **CAP. 12 – QUESITO 11**

*fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:*

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato*

A seguito di richiesta inoltrata a mezzo pec inoltrata all'amministratore di condominio "Condominio Palazzo Bianco" Via Duca D'Aosta N.67 Casoria Cod. Fis. \*\*\*\*\*, gestito dall'avv. \*\*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione così come da rendiconto gestione ordinaria 01/01/2022-31/12/2022 inviata dall'amministratore di condomino risulta di € 77.748,18 con una quota condominiale mensile pari a € 60,00;
- 2) nessuna spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia risultano a nome del debitore quote insolte per un totale di € 2.403,55;
- 4) non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

## CAP. 13 – QUESITO 12

*procedere alla valutazione dei beni.*

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS ) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*

*In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato Market Approach ), di capitalizzazione del reddito ( Income Approach ) e del costo Cost Approach ), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

*A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).*

*Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:*

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ );*
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

### 13.1 - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

#### Considerazioni di carattere generale e qualitativo

L'unità immobiliare in oggetto, composta da un appartamento ubicato nel comune di Casoria alla Via Duca D'Aosta n. 67. Esso è situato in una zona semicentrale a carattere residenziale, con presenza di servizi ed infrastrutture. Trattasi di una zona con una sufficiente richiesta commerciale. Il fabbricato si presenta con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di sufficiente livello. Per ulteriori dettagli descrittivi si rimanda alla descrizione dell'immobile di cui ai punti precedenti ed alla documentazione fotografica allegata.

#### Critero di Stima

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Per la valutazione si può utilizzare un procedimento indiretto (o analitico) o un procedimento diretto (o sintetico comparativo). Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico). Tenuto conto della tipologia del cespite da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il metodo diretto è basato su un criterio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato. In sintesi, il metodo si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali: - rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato; - rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; - determinazione del valore di stima.

Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato e soprattutto in condizioni ordinarie. È evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima. Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il prezzo al metro quadrato, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

### **Rilevazione dei prezzi di compravendita**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è preferito nella fattispecie:

1. mediare le valutazioni di mercato di immobili analoghi fatte dalle Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Pompei in cui ricade il bene pignorato eseguendo quindi una **stima sintetica comparativa**;
2. controllare tale risultato per via indiretta con una **stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'**Osservatorio dei Beni Immobiliari e del Borsino immobiliare**

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto.

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato 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.

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti considerando che nel caso in esame la superficie commerciale del piano seminterrato utilizzata per la valutazione risulta conforme alle destinazioni d'uso indicata nell'istanza di condono.

### **Determinazione Della Superficie Commerciale**

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La Superficie Commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

**La superficie viene arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).**

| Destinazione                                 | Superficie | Superficie | Coefficiente | Superficie    | Altezza | Piano |
|--|------------|------------|--------------|---------------|---------|-------|
|  | Netta      | Lorda      |              | Convenzionale |         |       |
| Appartamento                                 | 103        | 116        | 1,00         | 116,00        | 3,00    | 6     |
| Balconi                                      | 12         | 12         | 0,30         | 3,60          | 0,00    | 6     |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |            |            |              | <b>119,60</b> |         |       |

**Superficie commerciale: circa 119,60 mq.**

### **13.2- STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Nel caso di specie si adotta il procedimento denominato Market Comparison Approach, MCA o metodo del confronto di mercato, il quale è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (soggetto) e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) contrattati di recente di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il suddetto procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima.

La procedura prevede la rilevazione del dato immobiliare relativo ad ogni immobile comparabile rapportato a quello da stimare.

- il dato immobiliare comprende tutte le caratteristiche dell'immobile significative per la formazione del valore.

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche del fabbricato da stimare (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

Con la disponibilità dei dati trovati, si potrà procedere con la stesura del rapporto di valutazione e della relazione di stima che comprende:

- I parametri del segmento di mercato
- la tabella dei dati
- i prezzi marginali (aggiustamenti)
- la tabella di valutazione (tabella degli aggiustamenti)
- la sintesi valutativa

La procedura del MCA consiste nel portare “aggiustamenti” ai prezzi di mercato rilevati in misura pari ai “prezzi marginali” delle caratteristiche immobiliari scelte tra quelle ritenute più importanti da compratori o venditori in quel segmento di mercato.

#### Determinazione Dei Prezzi Marginali

- Prezzo marginale caratteristica data

$$p(DAT) = PRZ * i/12$$

- Prezzo marginale caratteristica superficie principale

$$p1 = \frac{P}{S1 + \sum_{i=2}^k \pi \cdot Si} \cdot \delta$$

- Prezzo marginale della superficie secondaria

$$p = p1 \cdot \pi$$

- Prezzo marginale della caratteristica servizi è dato dal costo di ricostruzione deprezzato del singolo servizio;

$$Ct = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

- Prezzo marginale della caratteristica impianti tecnologici è calcolato, come per i servizi;

- Prezzo marginale della caratteristica livello di piano.

$$l = \frac{P_{i+1} - P_i}{P_i}$$

## **ANALISI DEI COMPARABILI**

Le indagini relative alla individuazione dei comparabili sono state compiute per via telematica ed attraverso la consultazione di agenzie di settore. (All. n. 11).

1. **Appartamento: via Nazario Sauro 12, Casoria**

Superficie: 117 mq

Piano: quinto

Stato: sufficiente

Valutazione: € 215.000

Agenzia: Tecnorete

2. **Appartamento: via Carlo Poerio, Casoria**

Superficie: 116 mq

Piano: secondo

Stato: sufficiente

Valutazione: € 219.000

Agenzia: Remax

3. **Appartamento: via Carducci, Casoria**

Superficie: 120 mq

Piano: quinto

Stato: sufficiente

Valutazione: € 225.000

Agenzia: Alfredo Cerqua Servizi Immobiliari

| <b>MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)</b> |                              |                              |                              |                |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------|
| <b>TABELLA DEI DATI</b>                 |                              |                              |                              |                |
| <b>CARATTERISTICHE</b>                  | <b>INDIRIZZO<br/>COMP. 1</b> | <b>INDIRIZZO<br/>COMP. 2</b> | <b>INDIRIZZO<br/>COMP. 3</b> | <b>SUBJECT</b> |
| PREZZO TOTALE                           | € 215.000,00                 | € 219.000,00                 | € 225.000,00                 |                |
| SCONTO (%)                              | 5,00%                        | 5,00%                        | 5,00%                        |                |
| PREZZO SCONTATO                         | € 204.250,00                 | € 208.050,00                 | € 213.750,00                 |                |
| data (mesi)                             | 6                            | 6                            | 6                            | 6              |
| superficie princip.                     | 117                          | 116                          | 120                          | 119,6          |
| superficie giardino                     | 0                            | 0                            | 0                            | 0              |
| superficie box                          | 0                            | 0                            | 0                            | 0              |
| superficie p.auto coperto               | 0                            | 0                            | 0                            | 0              |
| superficie p.auto scoperto              | 0                            | 1                            | 1                            | 0              |
| bagni n.                                | 2                            | 1                            | 2                            | 1              |
| piano                                   | 5                            | 2                            | 5                            | 6              |
| ascensore                               | presente                     | presente                     | presente                     | presente       |
| stato manutentivo                       | sufficiente                  | sufficiente                  | sufficiente                  | sufficiente    |
| panoramicità - particolarità            | non presente                 | non presente                 | non presente                 | non presente   |
| dotazione tecnologica                   | adeguata                     | adeguata                     | adeguata                     | adeguata       |
| classe energetica                       | C -D                         | C -D                         | C -D                         | C -D           |
| epoca costruttiva                       | oltre 20 anni                | oltre 20 anni                | oltre 20 anni                | oltre 20 anni  |
| superficie marginale                    | 117                          | 116,3                        | 120,3                        | 119,6          |
| valore unitario sup. marginale          | € 1.745,73                   | € 1.788,91                   | € 1.776,81                   | € 1.745,73     |

| <b>ANALISI DEI PREZZI MARGINALI</b> |                |                |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>PREZZO<br/>CARATTERISTICA</b>    | <b>COMP. 1</b> | <b>COMP. 2</b> | <b>COMP. 3</b> | <b>SUBJECT</b> |
| data                                | -€ 340,42      | -€ 346,75      | -€ 356,25      |                |
| superficie princip.                 | € 1.745,73     | € 1.788,91     | € 1.776,81     |                |
| superficie giardino                 | € 87,29        | € 87,29        | € 87,29        |                |
| superficie box                      | € 872,86       | € 872,86       | € 872,86       |                |
| superficie p.auto coperto           | € 698,29       | € 17,46        | € 17,46        |                |
| superficie p.auto scoperto          | € 523,72       | € 87,29        | € 87,29        |                |
| bagni                               | € 8.000,00     | € 8.000,00     | € 8.000,00     |                |
| piano                               | € 2.042,50     | € 2.080,50     | € 2.137,50     |                |
| ascensore                           | € 10.212,50    | € 10.402,50    | € 10.687,50    |                |
| stato manutentivo                   | € 17.940,00    | € 17.940,00    | € 17.940,00    |                |
| panoramicità                        | € 10.212,50    | € 10.402,50    | € 10.687,50    |                |
| dotazione tecnologica               | € 4.085,00     | € 4.161,00     | € 4.275,00     |                |
| classe energetica                   | € 6.127,50     | € 6.241,50     | € 6.412,50     |                |
| epoca costruttiva                   | € 6.127,50     | € 6.241,50     | € 6.412,50     |                |

| <b>TABELLA di VALUTAZIONE</b>           |                     |                     |                     |                     |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>PREZZO CARATTERISTICA</b>            | <b>COMP. 1</b>      | <b>COMP. 2</b>      | <b>COMP. 3</b>      | <b>SUBJECT</b>      |
| prezzo totale                           | <b>COMP. 1</b>      | <b>COMP. 2</b>      | <b>COMP. 3</b>      | <b>SUBJECT</b>      |
| data                                    | € 204.250,00        | € 208.050,00        | € 213.750,00        | € 208.747,38        |
| superficie princip.                     | -€ 2.042,50         | -€ 2.080,50         | -€ 2.137,50         | 0                   |
| superficie giardino                     | € 4.538,89          | € 6.284,62          | -€ 698,29           | 119,6               |
| superficie box                          | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | 0                   |
| superficie p.auto coperto               | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | 0                   |
| superficie p.auto scoperto              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | 0                   |
| bagni n.                                | € 0,00              | -€ 87,29            | -€ 87,29            | 0                   |
| piano                                   | -€ 8.000,00         | € 0,00              | -€ 8.000,00         | 1                   |
| ascensore                               | € 2.042,50          | € 8.322,00          | € 2.137,50          | 6                   |
| stato manutentivo                       | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | presente            |
| panoramicità                            | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | sufficiente         |
| dotazione tecnologica                   | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | non presente        |
| classe energetica                       | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | adeguata            |
| epoca costruttiva                       | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | C -D                |
| <b>PREZZO MARGINALIZZATO</b>            | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | oltre 20 anni       |
| valore minimo                           | <b>€ 200.788,89</b> | <b>€ 220.488,83</b> | <b>€ 204.964,42</b> | <b>€ 208.747,38</b> |
| valore massimo                          |                     |                     |                     | <b>€ 200.788,89</b> |
| <b>Divergenza percentuale assoluta:</b> | <b>8,93%</b>        |                     |                     |                     |
| <b>ATTENDIBILE:</b>                     | <b>VERO</b>         |                     |                     |                     |

|                     | <b>EURO</b>         | <b>EURO/MQ</b>    |
|---------------------|---------------------|-------------------|
| <b>COMPARABLE 1</b> | € 200.788,89        | € 1.678,84        |
| <b>COMPARABLE 2</b> | € 220.488,83        | € 1.843,55        |
| <b>COMPARABLE 3</b> | € 204.964,42        | € 1.713,75        |
| <b>SUBJECT</b>      | <b>€ 208.747,38</b> | <b>€ 1.745,38</b> |

Per quanto sopra esposto, scaturisce che il valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

$$\text{VALORE LOTTO UNICO} = 119,60 \text{ mq} \times 1.745,38 = \text{€ } 208.747,38$$

### 13.3. - STIMA PER VALORI UNITARI

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio** accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASORIA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO

Codice zona: C2

Microzona: 0

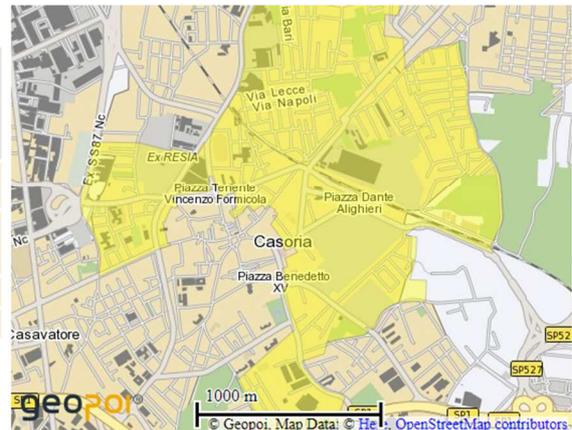
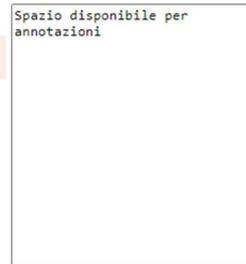
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 1200                  | 1800 | L                | 4                              | 6   | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 810                   | 1250 | L                | 2,7                            | 4,2 | L                |
| Box                          | Normale            | 710                   | 1100 | L                | 3                              | 4,6 | L                |
| Ville e Villini              | Normale            | 1200                  | 1850 | L                | 4                              | 6,2 | L                |

[Stampa](#)

[Legenda](#)



I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Si stabilisce, quale valore di mercato al mq, quello riportato **dall'Osservatorio Immobiliare, Agenzia del Territorio**, secondo semestre 2023 del Comune di Casoria

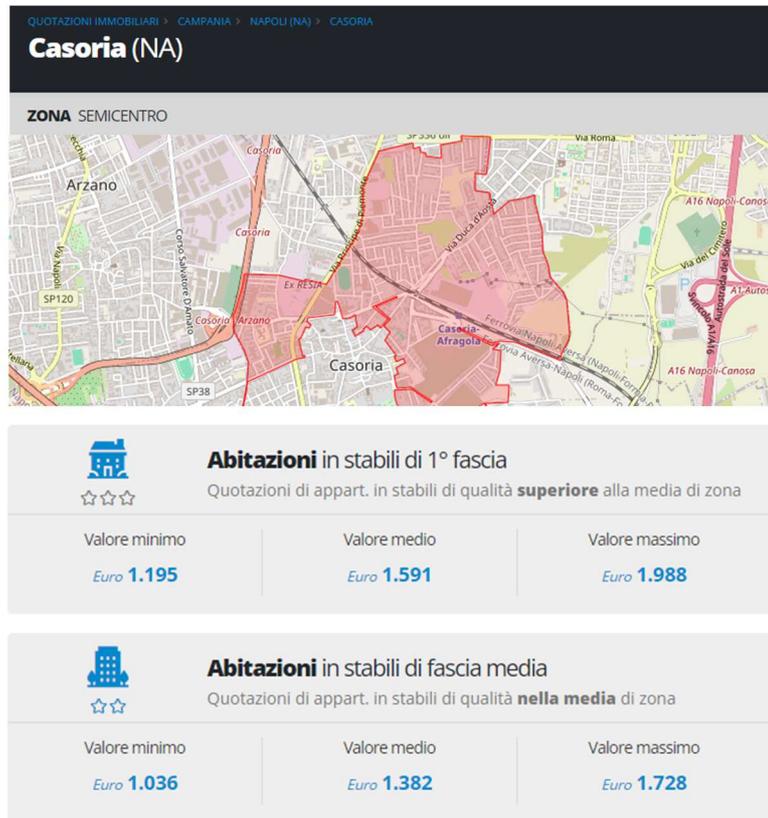
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Fascia/zona: Semicentrale Codice zona: C2 Destinazione: Residenziale

Da cui si rileva per

Abitazioni civili      Normale      Minx € 1.200      Max € 1.800      Medio € 1.500

Altro dato ricavato dal listino della **Borsa Immobiliare** per la provincia di Napoli, accessibili tramite il sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), relativo alle quotazioni di Aprile 2024, riporta per il Comune di Casoria Semicentro: alla Via Duca D'Aosta n. 67



Da cui si rileva per

Abitazioni civili

Min € 1.195    Max € 1.988    Medio € 1.591

Pertanto, il valore ricavato pari a **€ 1.745** è in linea con i valori statistici dell'OMI e del Borsino Immobiliare.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Casoria (NA) alla Via<br>Duca D'Aosta n. 67,<br>Piano sesto | 119,60 mq                | 1.745,38 €/mq   | € 208.747,38       | 100,00%          | € 208.747,38 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 208.747,38 |

#### 13 4- -CALCOLO DELLE DETRAZIONI

Il Valore di Mercato sopra indicato andrà adeguato e corretto in ragione degli oneri che il futuro acquirente dovrà sostenere al fine di soddisfare tutti gli aspetti legati alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, nello specifico:

#### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore   | Tipo |
|--------------------------------------|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5        | %    |
| Impianto Elettrico                   | 1.000,00 | €    |
| APE                                  | 500,00   | €    |
| Docfa                                | 1.000,00 | €    |
| Accertamento di Conformità           | 5.000,00 | €    |
| Quote condominiali insolute          | 2.403,55 | €    |

**Valore finale di stima: € 190.000**

#### CAP. 15 - QUESITO 13

*procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

*L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).*

*L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

L'immobile risulta pignorato per la quota di 100% in piena proprietà del Sig.re \*\*\*\*\*.

## CAP. 16 - QUESITO 14

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

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la **residenza anagrafica** del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.*

Ufficio stato Civile del Comune di Casoria (All. n. 3) ha rilasciato certificato dal quale si rileva che.

\*\*\*\*\*nato a Napoli il 26/09/1971 risulta celibe.

Ufficio Anagrafe del comune di Casoria ha rilasciato certificato di residenza storico (All. n.

3) dal quale si rileva che:

- \*\*\*\*\*è residente in Casoria alla Via Duca D'Aosta n. 67

## ALLEGATI

Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Margherita Lojodice

- **ALL. 1** - VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO
- **ALL. 2** – ELENCO FORMALITA' E NOTE DI TRASCRIZIONI
- **ALL. 3** – CERTIFICATO RESIDENZA E STATO CIVILE DEBITORE PIGNORATO
- **ALL. 4** - ATTI DI PROVENIENZA
- **ALL. 5** - PLANIMETRIE CATASTALI
- **ALL. 6** – VISURE CATASTALI FABBRICATI
- **ALL. 7** – ELABORATO PLANIMETRICO
- **ALL. 8** – ESTRATTO DI MAPPA
- **ALL. 9** – TITOLI AUTORIZZATIVI
- **ALL. 10** – CERTIFICAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
- **ALL. 11** - COMPARABILI VENDITA
- **ALL. 12** – RILIEVO FOTOGRAFICO
- **ALL. 13** - VERBALE DI ACCESSO
- **ALL. 14** - RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- **ALL. 15** – VERIFICA CONTATTI D LOCAZIONE
- **ALL. 16**– RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA