

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

Banco BPM S.p.A. (Aurelia SPV s.r.l.)

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 385/20

Giudice Espropriazione: dott.ssa Fabrizia FIORE

Esperto: -----

S. Maria Capua Vetere, 27 Agosto 2024



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da
Banco BPM S.p.A. (Aurelia SPV s.r.l.)
contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 385/20

Giudice Espropriazione: dott.ssa Fabrizia FIORE
Esperto: -----

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord,
dott.ssa Fabrizia FIORE.

PREMESSA

Con propria ordinanza la S.V. nominava la sottoscritta -----

, quale esperto nella procedura promossa da Banco
BPM S.p.A. contro la -----, in persona del l.r., a fronte di
pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
di Napoli 2 il 22.01.2020, ai nn. 3131/2200, iscritta al R.G.E. n. 385/20.

Alla data del 23.12.2020 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di
rito.

Il Custode nominato era l'avv. Vanessa Chianese.

Il 10.06.2022 si costituiva la Aurelia SPV s.r.l, cessionaria dei crediti di Banco BPM
S.p.A.



Dall'analisi del fascicolo giudiziario si evidenziavano diverse anomalie per quanto concerne la provenienza ultraventennale; riassumendo:

1. la relazione notarile non copre il ventennio ante pignoramento, ma si limita a riportare delle successioni trascritte fino all'anno 2008, quest'ultima relativa, tra l'altro, ad una successione presentata nel 1995;
2. dalla relazione notarile non si evince la provenienza in capo alla *de cuius* -----
-----; il documento riporta semplicemente la dicitura "giusti titoli ultraventennali";
3. Le quote di successione a ----- e ----- risultano essere diverse tra la denuncia di successione e la relativa accettazione dell'eredità; inoltre dai calcoli eseguiti dalla scrivente le stesse quote non sono riscontrabili con quelle calcolate come per Legge.

Per cui il 30/06/2024 si è depositato il Modulo per controllo documentazione sottoponendolo all'attenzione del G.E. e chiedendo allo stesso se proseguire o meno con le operazioni peritali.

Il G.E., preso atto di quanto evidenziato nel Modulo sopra citato, con propria ordinanza del 05.06.2023, ha disposto: *"OMISSIS...l'esperto ed il custode provvedano a redigere una relazione in ordine ai dati sopravvenuti relativi alla predetta certificazione integrativa chiarendo se le discrasie riscontrate ed evidenziate nella relazione dell'esperto del 30.06.2022 sono il frutto di un mero errore effettuato nella fase di trascrizione ovvero corrispondono a quanto risulta dagli atti traslativi del diritto di proprietà e, laddove si verta nella prima ipotesi, indichino le modalità con cui la predetta rettifica debba essere effettuata"*.

Per cui in data 03.07.2023, la scrivente ha relazionato al G.E. specificando che la compravendita del 11.12.2003 non riporta tra gli eredi della signora -----



anche il signor -----, in quanto egli ha rinunciato all'eredità giusta atto ricevuto dal notaio Orabona di Sant'Anastasia il 03.04.2003, rep. n. 143973, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 3 il 15.04.2003 al n. 1002483.

La sottoscritta ha ritenuto quindi che le discrasie di quote tra le successioni e la compravendita del 11.12.2003 siano dovute alla rinuncia all'eredità da parte del signor -----, quindi sono conformi a quanto risulta dagli atti traslativi del diritto di proprietà.

L'ill.mo G.E., in seguito alla ricezione delle relazioni del custode e dello scrivente, con propria ordinanza del 05.04.2024 ha disposto la ripresa delle operazioni peritali.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito l'accesso il 14.07.2022. Sul posto erano presenti la sig. -----, la quale occupa l'immobile di cui al sub. 32 con regolare contratto di locazione, e la sig.ra ----- occupante dell'immobile di cui al sub. 32 con regolare contratto di locazione.

Gli immobili in parola, costituiti da due appartamenti allocati al piano primo di un edificio residenziale di sette piani fuori terra e uno interrato, si presentavano in sufficienti condizioni.

In sede di accesso furono quindi rilevati i beni oggetto di pignoramento, mediante operazioni fotografiche e metriche.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio anagrafe del Comune di Casoria, Ufficio dello Stato Civile del Comune di Casoria, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di Casoria, Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, Ufficio Archivio notarile di Napoli, Ufficio usi civici della Regione Campania, Servizio ANPR) le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Casoria, presso varie agenzie quali "Affiliato Frimm - Gruppo Casoria S.r.l." e



Tempocasa Casoria” con sede in Casoria mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall’Agenzia del Territorio.

CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

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

*L’esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 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:

*- qualora l’atto di pignoramento rechi l’indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell’esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell’usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l’esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l’atto di pignoramento rechi l’indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell’esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell’usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell’intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l’esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l’esperto deve precisare unicamente l’oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell’atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).*

Al riguardo:

*a) 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:*

- nel caso in cui l’atto di pignoramento rechi l’indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell’esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell’esecutato), l’esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*

- nel caso in cui l’atto di pignoramento rechi l’indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l’esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata*



comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- 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 accatastrato 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 (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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.".

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E.

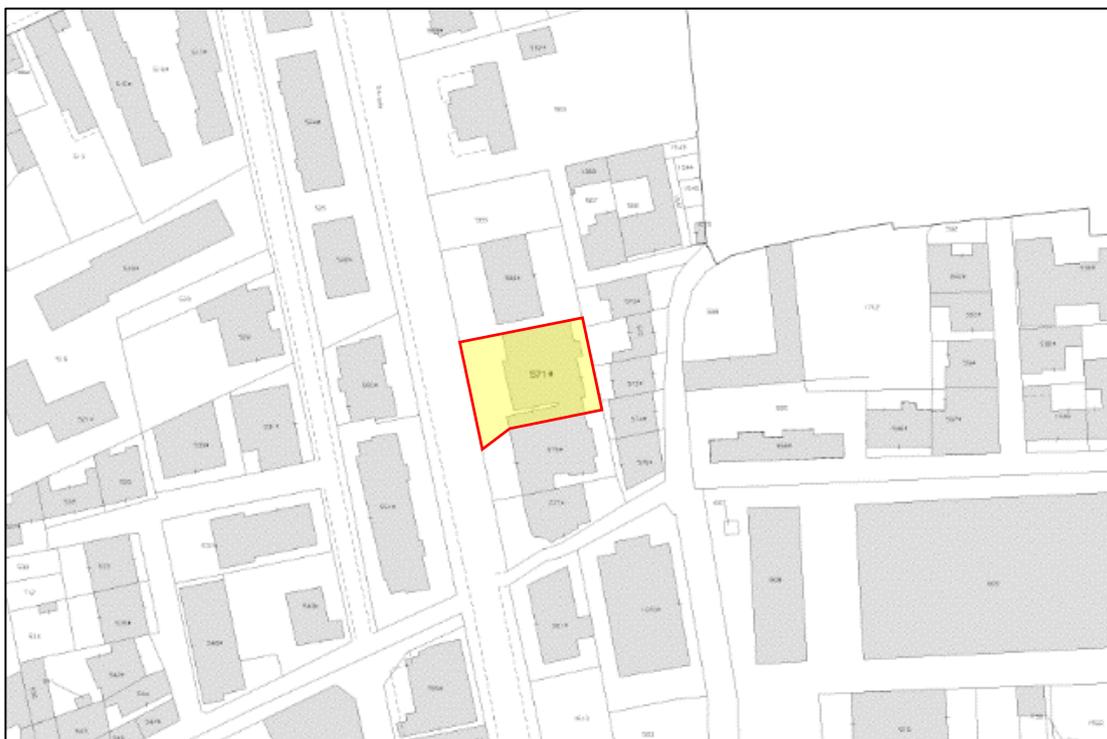


(in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il pignoramento ha colpito due beni contigui di piena ed intera proprietà della società eseguita, -----, in quanto quest'ultima ha acquisito, con atto di compravendita del 06.02.2004, la piena proprietà dei beni dai sigg. -----, -----, -----, -----, -----, -----, a rogito del notaio Vincenzo Giordano, di Avellino.

I beni descritti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali. Siccome il pignoramento ha colpito due immobili contigui con un'area di ingresso che risulta erroneamente riportata sulle planimetrie di entrambi i sub catastali pignorati, per non incorrere in errore di attribuzione, lo scrivente esperto ha ritenuto formare un unico lotto di vendita. L'estratto di mappa wegis del bene riporta l'immobile secondo le attuali coordinate satellitari, come dimostra l'immagine che segue.



Estratto di mappa wegis con individuazione dell'immobile ospitante i beni pignorati

Si passa ora alla descrizione dei confini.

CONFINI LOTTO UNICO		
Ovest: Via Principe di Piemonte (in proiezione)	<u>LOTTO UNICO</u>	Est: Area esterna p.lla 571 (in proiezione)
	Sud: p.lla 571 sub 5 in ditta ----- -----; p.lla 571 sub 3 in ditta ----- -----; scala comune condominiale	

QUESITO n. 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 allegate 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.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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.



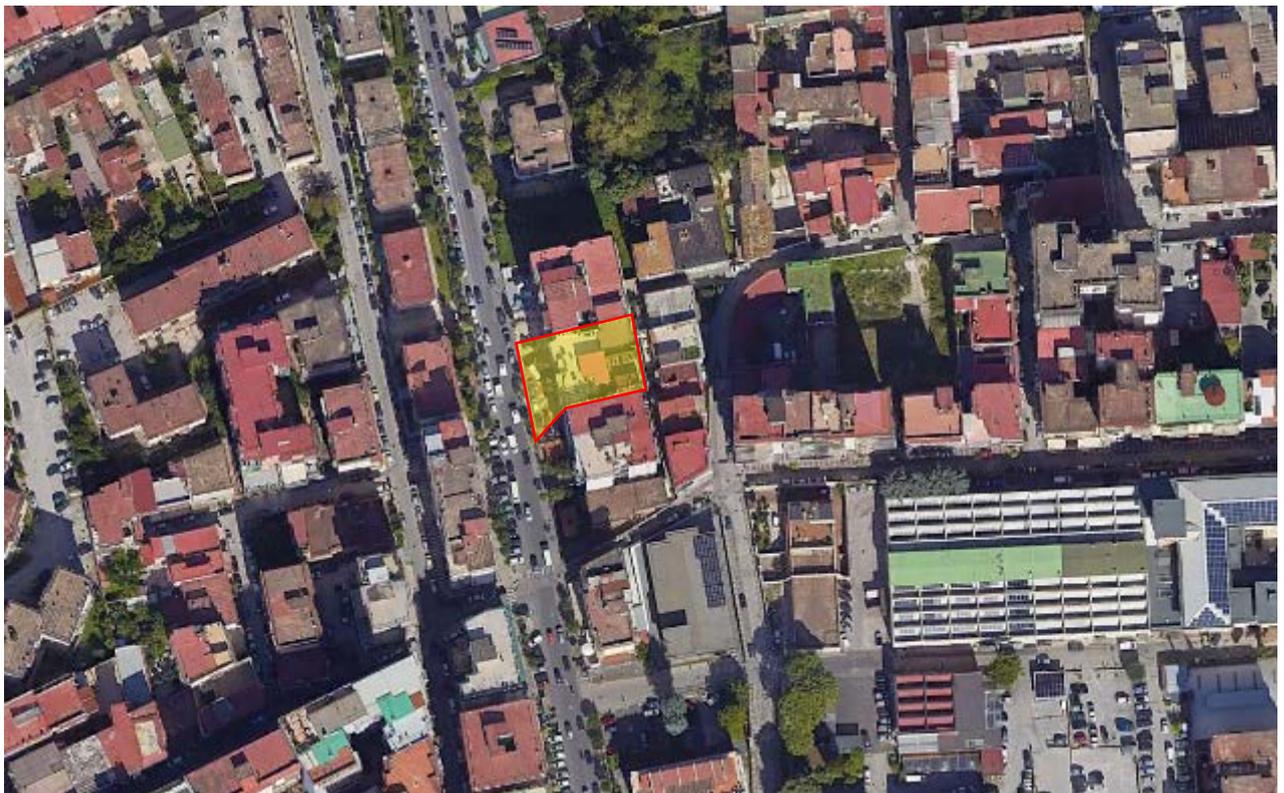
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

I beni oggetto di trattazione, costituenti il lotto unico di vendita, sono ubicati nel territorio comunale di Casoria, città di antiche origini che si trova nel cuore della Città Metropolitana di Napoli. Gli immobili sono collocati in via Principe di Piemonte, n. 54, zona centrale del territorio comunale, in un condominio denominato “Condominio Principe di Piemonte 54”.



Vista dall'alto con individuazione dell'immobile ospitante i beni pignorati

Per giungere ai cespiti, bisogna percorrere via Principe di Piemonte, in direzione sud, fino a giungere al n. 54, dove è collocato l'ingresso della scala B, dove al piano primo,



di fronte rispetto a chi smonta le scale è ubicato il portoncino che permette l'accesso alle unità immobiliari pignorate.

Le dotazioni comuni sono il vano scala condominiale e gli spazi esterni condominiali.



Viste esterne del fabbricato con individuazione di uno degli immobili pignorati

Appartamento sub. 32

Varcato il portoncino situato nel vano scala, si accede nell'ingresso, di circa mq. 4,65, che catastalmente ricade nella consistenza immobiliare sia del sub 32 sia del sub 33, il quale funge da passaggio per permettere l'accesso ad entrambi i beni oggetto di esecuzione. Da tale primo vano, verso ovest si accede ai due disimpegni di cui è dotato l'immobile, rispettivamente di circa mq. 4,70 e mq. 6,00. Da quest'ultimo si accede verso est l'unica camera da letto, di circa mq. 13,40, dalla quale è possibile giungere al primo di due balconi, di circa mq. 5,55. Ad ovest del citato disimpegno, invece, si accede al soggiorno, di circa mq. 15,05, e alla cucina, di circa mq. 18,25. Esternamente è presente il secondo ed ultimo balcone, di circa 12,40, il quale affaccia su via Principe di Piemonte.

La superficie interna utile dell'appartamento è di circa mq. 65,70, quella lorda è di mq. 73,90, la superficie dei balconi invece è di mq. 17,95.



L'impianto dell'unità residenziale è forma irregolare e si sviluppa da est verso ovest.

L'altezza interna rilevata in sede di accesso è di m. 3,00.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico e citofonico. Gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.

Appartamento sub. 33

Dal vano di ingresso comune ai due appartamenti, verso nord-est si accede al secondo bene oggetto della presente relazione di stima, identificato con il sub. n. 33.

Varcato il portoncino che delimita l'unità immobiliare si accede nel disimpegno, di circa mq. 12,95, attraverso il quale si accede prima alla cucina, di circa mq. 16,60, poi alle due camere da letto, rispettivamente di circa mq. 17,30 e mq. 18,15, ed infine al wc, di circa mq. 5,95. Esternamente sono presenti due balconi: il primo che affaccia verso nord, di circa mq. 5,85, e il secondo che affaccia verso est, di circa mq. 7,55.

La superficie interna utile dell'appartamento è di circa mq. 70,95, quella lorda è di mq. 77,95, la superficie dei balconi invece è di mq. 13,40.

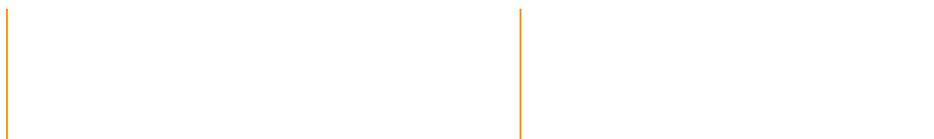
L'impianto dell'unità residenziale è di forma irregolare e si sviluppa da ovest verso est.

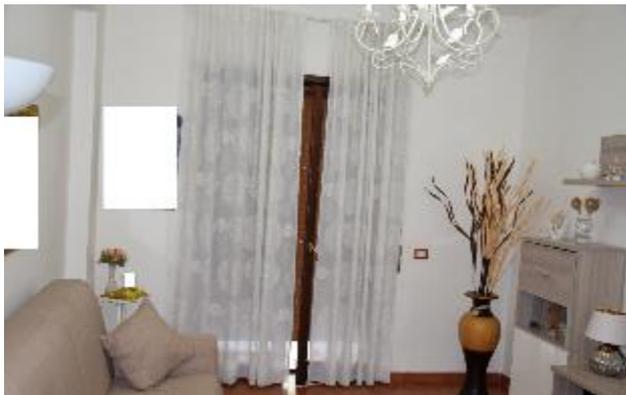
L'altezza interna rilevata in sede di accesso è di m. 3,00.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico e citofonico. Gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.

Come già specificato precedentemente, complessivamente il lotto unico di vendita confina con beni p.lla 571 sub. 3 in ditta -----, con beni p.lla 571 sub. 5 in ditta -----, oltre a scala comune condominiale a sud, con area esterna p.lla 571 (in proiezione) ad est, con via Principe di Piemonte (in proiezione) ad ovest.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico.





Viste interne dell'appartamento di cui al sub. 32



Viste esterne dell'appartamento di cui al sub. 32





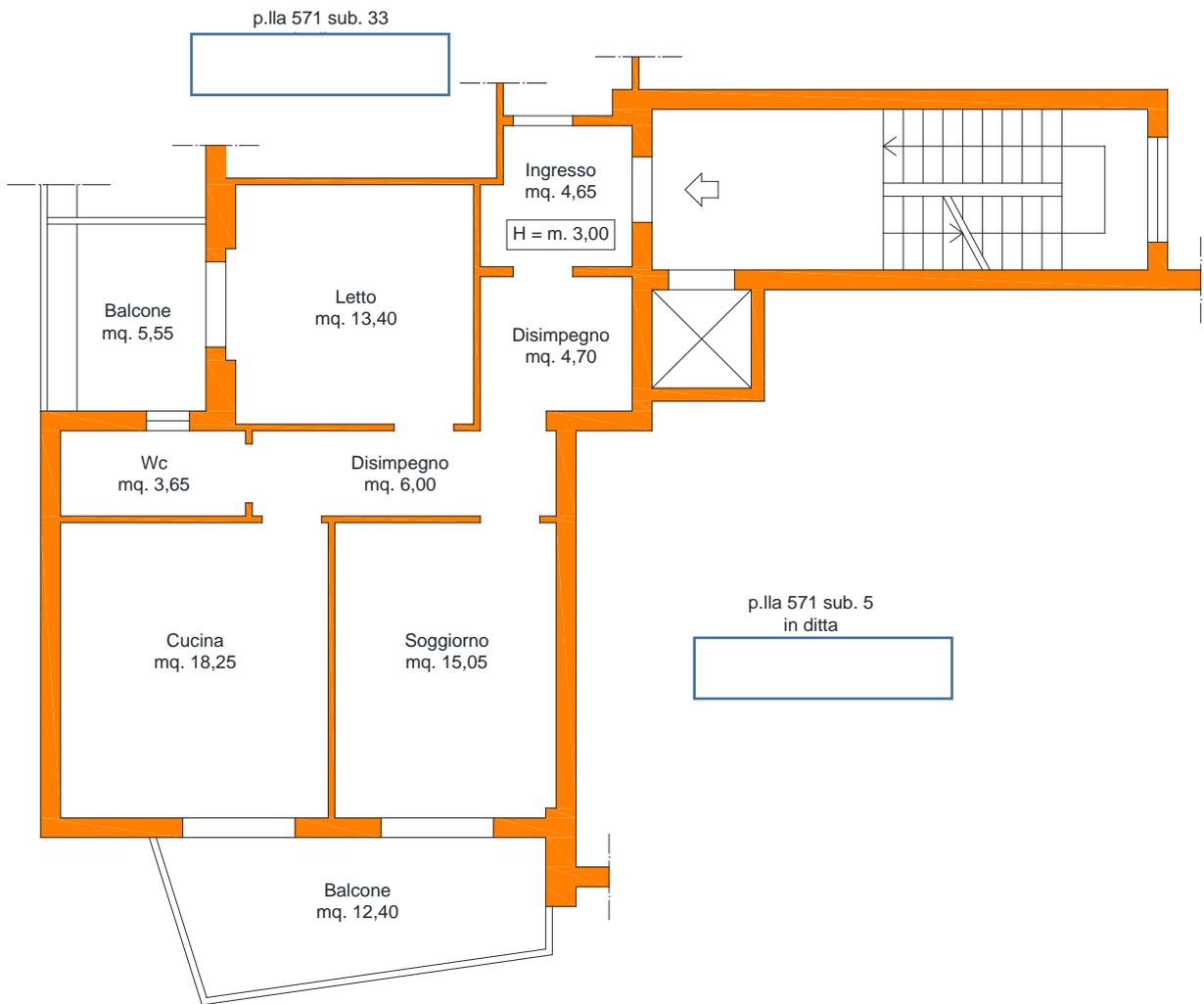
Viste interne dell'appartamento di cui al sub. 33



Vista esterna dell'appartamento di cui al sub. 33



Si riportano di seguito i rilievi metrici eseguiti.

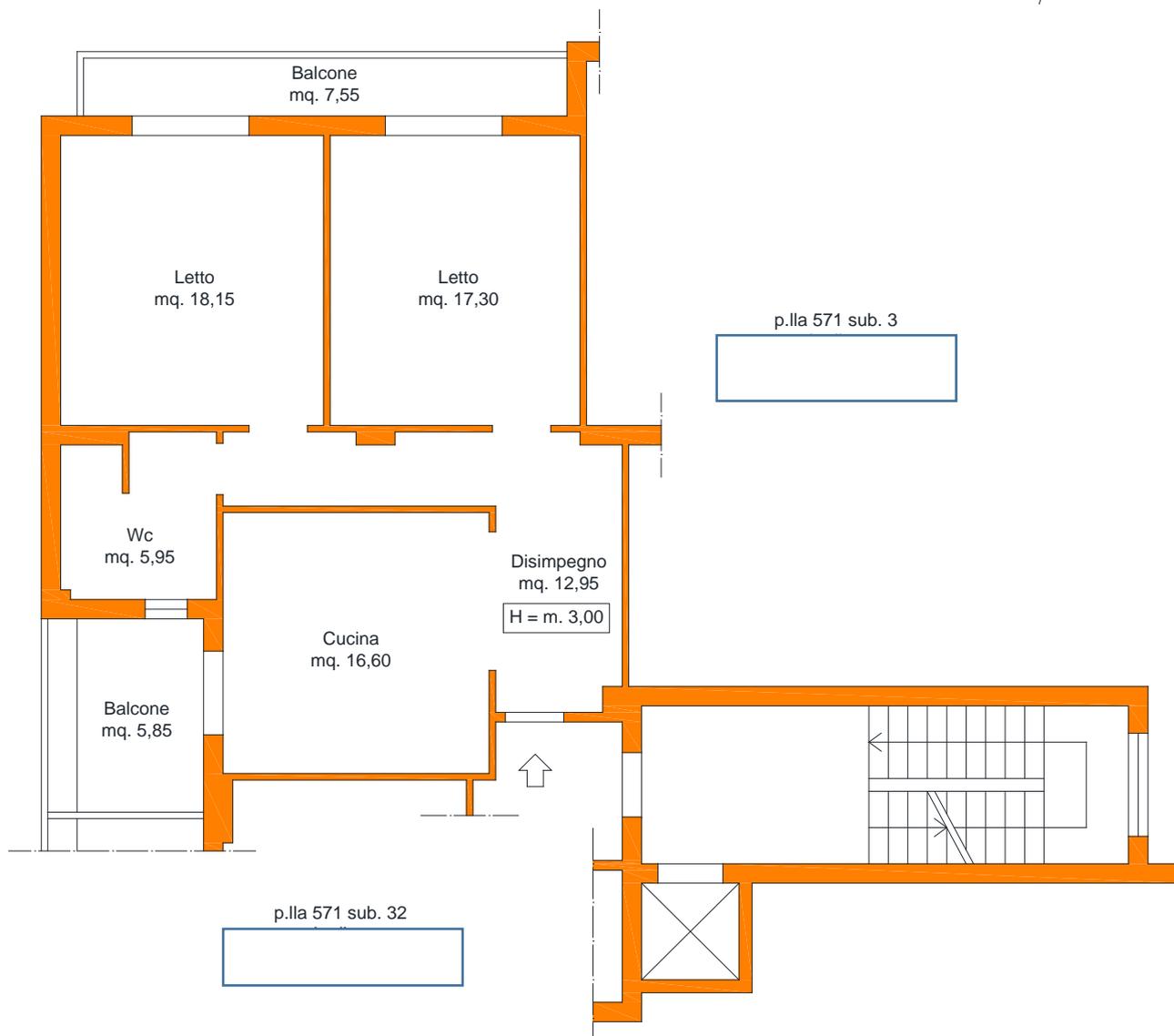


Via Principe di Piemonte
(in proiezione)

Rilievo dell'appartamento di cui al sub. 32



Area esterna p.la 571
(in proiezione)



Rilievo dell'appartamento di cui al sub. 33



Il cespite in parola fa parte di un edificio in c.a. di sette piani fuori terra e uno interrato, costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso, giusto Licenza Edilizia n. 1925 rilasciata al sig. ----- il 17.06.1968.

In generale la manutenzione degli appartamenti è sufficiente a meno di alcuni punti sul balcone esterno che affaccia a nord dell'unità di cui al sub. 32 dove andrebbero eseguiti dei lavori di manutenzione ordinaria volta al ripristino dell'integrità dello strato di tinteggiatura delle superfici.

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Casoria e presso l'ufficio U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica, così come attesta la nota della Regione Campania P.G./2022/0381428 del 22.07.2022, per ottenere i quali si stima un costo di circa € 1.200,00, che verrà decurtato dalla stima finale.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima degli immobili.

Di seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale degli immobili, così come elencato nella tabella sottoesposta, in cui per semplificazione, si è riportato il vano di ingresso comune all'interno della superficie propria al sub 32:

LOTTO UNICO				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
	ambienti	tipo di superficie	estensione	Condizioni
SUB 32	1 - Ingresso	Superficie netta	Mq 4,65	sufficienti
	2 - Disimpegno	Superficie netta	Mq 4,70	sufficienti
	3 - Disimpegno	Superficie netta	Mq 6,00	sufficienti
	4 - Soggiorno	Superficie netta	Mq 15,05	sufficienti



SUB 32	5 - Cucina	Superficie netta	Mq	18,25	sufficienti
	6 - Wc	Superficie netta	Mq	3,65	sufficienti
	7 - Letto	Superficie netta	Mq	13,40	sufficienti
	8 - Balconi (mq. 5,55 + mq. 12,40 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq	6,28	sufficienti
SUB 33	9 - Disimpegno	Superficie netta	Mq	12,95	sufficienti
	10 - Cucina	Superficie netta	Mq	16,60	sufficienti
	11 - Letto	Superficie netta	Mq	17,30	sufficienti
	12 - Letto	Superficie netta	Mq	18,15	sufficienti
	13 - Wc	Superficie netta	Mq	5,95	sufficienti
	14 - Balconi (mq. 7,55 + mq. 5,85 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq	4,69	sufficienti
Totale			Mq	147,62	
Incidenza murature (15%)			Mq	22,14	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)			Mq	169,76	

Ne deriva quindi una superficie commerciale pari a mq. 169,76.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

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 accorpate 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:

1. 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.

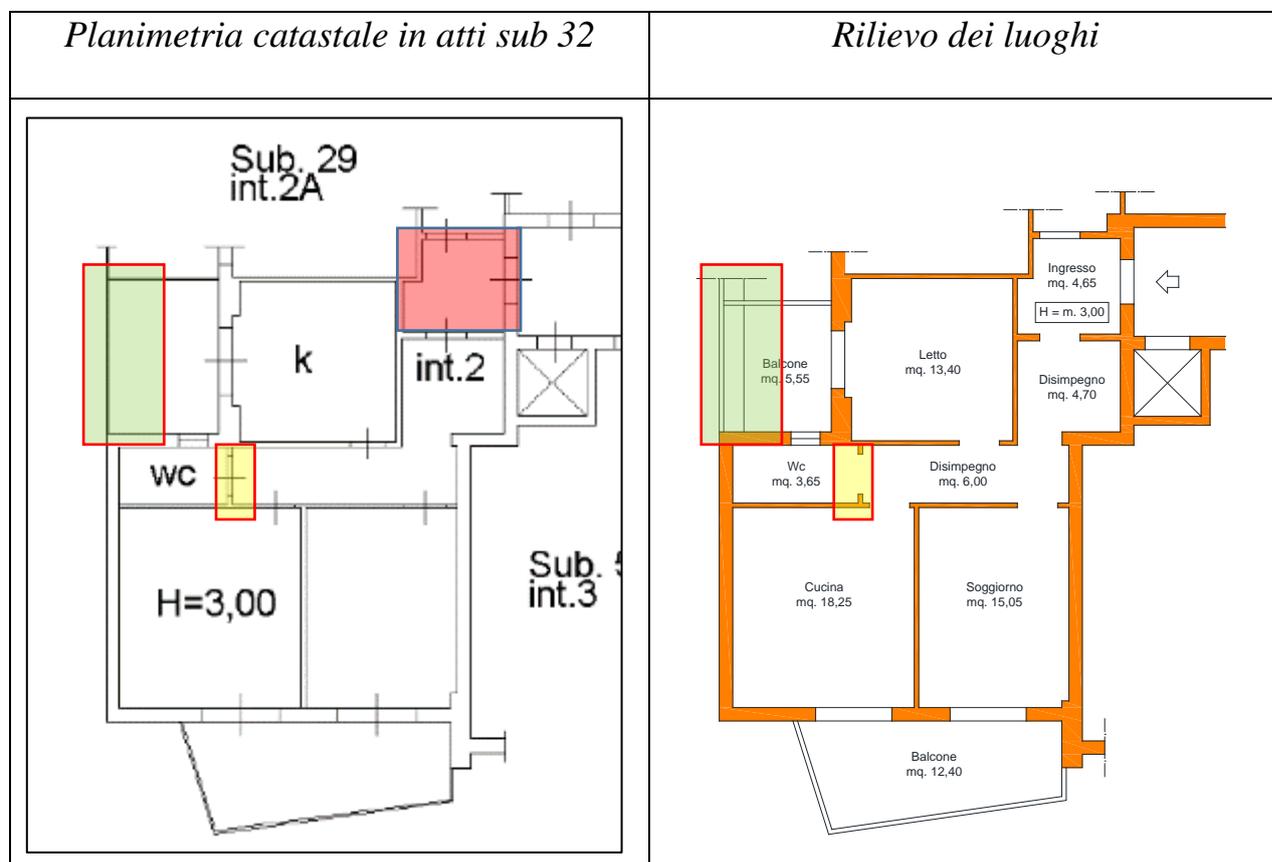
Appartamento sub. 32

CATASTO FABBRICATI									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Casoria	4	571	32	A/2	7	4,5 vani	Totale: 77 mq. Totale escluse aree scoperte: 71 mq.	Euro 453,19	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2018 Pratica n. NA0328228 in atti dal 21/11/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 114216.1/2018)
Indirizzo			VIA PRINCIPE DI PIEMONTE n. 54 Scala B Interno 2 Piano 1						
Intestati	----- Sede in -----						-----	(1) Proprietà per 1/1	

Quanto riportato nella scheda catastale non corrisponde allo stato reale dei luoghi in ordine allo spostamento del tramezzo del wc verso il corridoio, ampliandolo di fatto



(in giallo nel confronto in alto). Inoltre si evidenzia che sul balcone che affaccia a nord è stata riscontrata la presenza di un muretto basso non riportato nella scheda catastale (in verde nel confronto in alto). Quanto descritto potrà evincersi dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale riportato di seguito



La scheda planimetrica risulta difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata. Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo do.c.fa. al fine di restituirne il reale stato planimetrico.

Appartamento sub. 33

CATASTO FABBRICATI									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	

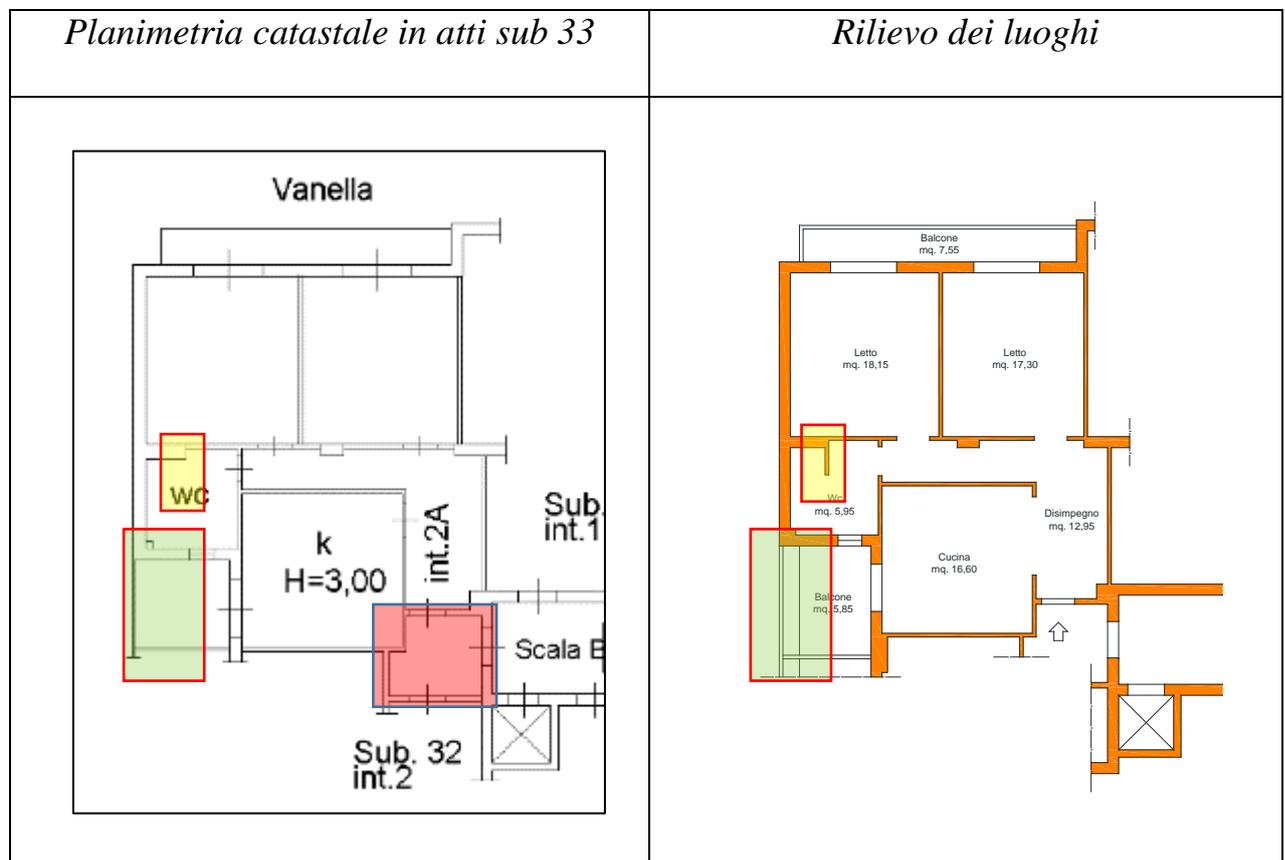


Casoria	4	571	33	A/2	7	4,5 vani	Totale: 86 mq. Totale escluse aree scoperte: 82 mq.	Euro 453,19	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2018 Pratica n. NA0328228 in atti dal 21/11/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 114216.1/2018)
Indirizzo			VIA PRINCIPE DI PIEMONTE n. 54 Scala B Interno 2A Piano 1						
Intestati		----- Sede in -----			-----		(1) Proprietà per 1/1		

Quanto riportato nella scheda catastale non corrisponde allo stato reale dei luoghi in ordine alla realizzazione di una parete del wc, ricavando un alloggio per il piatto doccia (in giallo nel confronto in alto). Inoltre si evidenzia che sul balcone che affaccia a nord è stata riscontrata la presenza di un muretto basso non riportato nella scheda catastale (in verde nel confronto in alto).

Si specifica che in sede di accesso si è rilevato la demolizione di parte della parete meridionale della cucina allargando il varco di ingresso alla stessa, ma questa circostanza non si configura come difformità.

Quanto descritto potrà evincersi dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale riportato di seguito



La scheda planimetrica risulta difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata. Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo do.c.fa. al fine di restituirne il reale stato planimetrico.

Si ribadisce, infine, che il vano di ingresso ai due beni (in rosso nelle planimetrie catastali di sopra) è riportato sia nella planimetria del sub 32, sia in quella del sub 33, motivo per il quale la scrivente ha deciso di formare un unico lotto di vendita, nonostante i beni siano censiti con subalterni differenti.

In conclusione, per la regolarizzazione catastale dei beni andrebbero redatti due documenti di tipo do.c.fa.. **Per la redazione di detti documenti si prevedono i costi presunti per €3.000,00, comprensivi di diritti e spese tecniche, costo che verrà decurtato dalla stima finale.**

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

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 _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.



LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà** di due **appartamenti** ubicati in **Casoria**, alla via Principe di Piemonte n. 54, Condominio Principe di Piemonte 54, piano primo, scala B, interno 2A e 2B; il primo appartamento (sub.32) è composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto oltre a wc, due disimpegni e due balconi. Il secondo appartamento (sub. 33) è composto dallo stesso ingresso comune al primo appartamento, cucina, due camere da letto, oltre a wc, disimpegno e due balconi; complessivamente il lotto unico di vendita confina con beni in ditta -----
-----, con beni -----, con vano scala comune condominiale a sud, con via Principe di Piemonte (in proiezione) ad ovest, con area esterna p.lla 571 ad est; il primo appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Casoria al foglio 4, p.lla 571, sub 32**. Il secondo appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Casoria al foglio 4, p.lla 571, sub 33**; il descritto stato dei luoghi del bene di cui al sub. 32 non corrisponde alla consistenza catastale in ordine allo spostamento del tramezzo del wc verso il corridoio oltre alla realizzazione di un muretto basso sul balcone che affaccia a nord. Il descritto stato dei luoghi del bene di cui al sub. 33 non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di una parete del wc oltre alla realizzazione di un muretto basso sul balcone che affaccia a nord; inoltre il vano di ingresso ai due beni è riportato in entrambe le planimetrie catastali; vi è Licenza Edilizia n. 1925 del 17.06.1968, i cui luoghi dell'appartamento al sub. 32 non sono conformi in ordine alla realizzazione del bagno e la conseguente modifica della cucina e del disimpegno, alla diversa disposizione dell'ingresso e all'installazione di un divisorio realizzato in materiale metallico e vetro sul balcone a nord del corpo di fabbrica oltre alla realizzazione di un muretto basso. I luoghi dell'appartamento di cui al sub. 33 non sono conformi in ordine alla realizzazione di una parete nel bagno, alla diversa disposizione del disimpegno (che riguarda anche l'unità immobiliare confinante identificata con il sub. 3) e all'installazione di un divisorio realizzato in materiale metallico e vetro oltre alla



realizzazione di un muretto basso sul balcone a nord del corpo di fabbrica; non risulta ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE euro 208.000,00.

QUESITO N. 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:

*1) 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;*

*2) 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.*

*In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.***

*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.

Ipotesi particolari:

--	--



1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Gli atti di compravendita relativi agli immobili pignorati, anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, che ricordiamo è stata effettuata il



22.01.2021, come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, sono i seguenti:

06.02.2004, nn. 4594/3315: compravendita del 11.12.2003, notaio Vincenzo Giordano di Avellino, rep. 76677, a favore di ----- s.r.l. (piena proprietà), contro ----- (1/7), ----- (1/7), ----- (1/7), ----- (1/7), ----- (1/7), ----- (1/7), ----- (1/7).

Copia dell'atto è allegata alla presente relazione

24.03.2004, nn. 14296/10376: denuncia di successione, atto n. 410/5 del 16.07.2003, a -----, deceduto il 24.01.2003, detentore della quota di 338/1000, a favore di ----- (338/7000), ----- (338/7000), ----- (338/7000), ----- (338/7000), ----- (338/7000), ----- (338/7000).

18.03.2011, nn. 10970/7795: accettazione tacita di eredità di -----, detentore di 338/1000 di piena proprietà, atto pubblico notarile del 11.12.2003, notaio Giordano Vincenzo, rep. 76677, a favore di ----- (49/1000), ----- (49/1000), ----- (48/1000), ----- (48/1000), ----- (48/1000), ----- (48/1000).

13.11.2008, nn. 61340/40047: denuncia di successione, atto n. 3497/3725 del 26.04.1995, a -----, deceduta il 21.12.1994, detentrici della quota di 1/12, a favore di ----- (2/36), ----- (1/72), ----- (1/504), ----- (1/504), ----- (1/504), ----- (1/504), ----- (1/504), ----- (1/504), ----- (1/504).

Copia dell'atto e della relativa trascrizione è allegata alla presente relazione



Il vedovo ----- ha rinunciato puramente e semplicemente alla eredità in virtù di atto ricevuto dal notaio Orabona di Sant'Anastasia il 03.04.2003, rep. n. 143973, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 3 il 15.04.2003 al n. 1002483.

18.03.2011, nn. 10969/7794: accettazione tacita di eredità di -----, detentrica di 42/504 di piena proprietà, atto pubblico notarile del 11.12.2003, notaio Giordano Vincenzo, rep. 76677, a favore di ----- (21/504), ----- (3/504), ----- (3/504), ----- (3/504), ----- (3/504), ----- (3/504), ----- (3/504), ----- (3/504).

Copia della trascrizione è allegata alla presente relazione

13.11.2008, nn. 61339/40046: denuncia di successione, atto n. 3496/3725 del 26.04.1995, a -----, deceduta il 08.09.1987, detentrica della quota di 1/1, a favore di ----- (1/3), ----- (2/24), ----- (2/24), ----- (2/24), ----- (2/24), ----- (2/24), ----- (2/24), ----- (2/24).

18.03.2011, nn. 10968/7793: accettazione tacita di eredità di -----, detentrica di 1/1 di piena proprietà, atto pubblico notarile del 11.12.2003, notaio Giordano Vincenzo, rep. 76677, a favore di ----- (8/24), ----- (2/24), ----- (2/24), ----- (2/24), ----- (2/24), ----- (2/24), ----- (2/24), ----- (2/24).

13.08.1971, nn. 38625/28698: atto di compravendita del 06.08.1971, notaio G. Mainiero di Napoli, a favore di -----, nata il 31.01.1925, contro -----, nato il 26.02.1935. Appartamento in Casoria, identificato al NCEU



scheda ute n. 2006 del 1970, via Principe di Piemonte n. 54, vani 5 + accessori, int. 2, scala B, piano 1.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

3) l'epoca di realizzazione dell'immobile;

4) gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);

5) la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).*

*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.*

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

*Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e***



la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- 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 poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii.art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.



In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

*Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.*

*Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.*

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Da informazioni acquisite presso il Comune di Casoria, la scrivente ha potuto riscontrare che il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di trattazione è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 1925 rilasciata al sig. ----- in data 17.06.1968. Detto titolo edilizio autorizzava la costruzione di un edificio in c.a. di sette piani fuori terra e uno interrato da realizzare in via Principe di Piemonte.

Successivamente, in data 03.08.1971, il Comune di Casoria rilascia al sig. ----- la Licenza di abitabilità n. 1158.

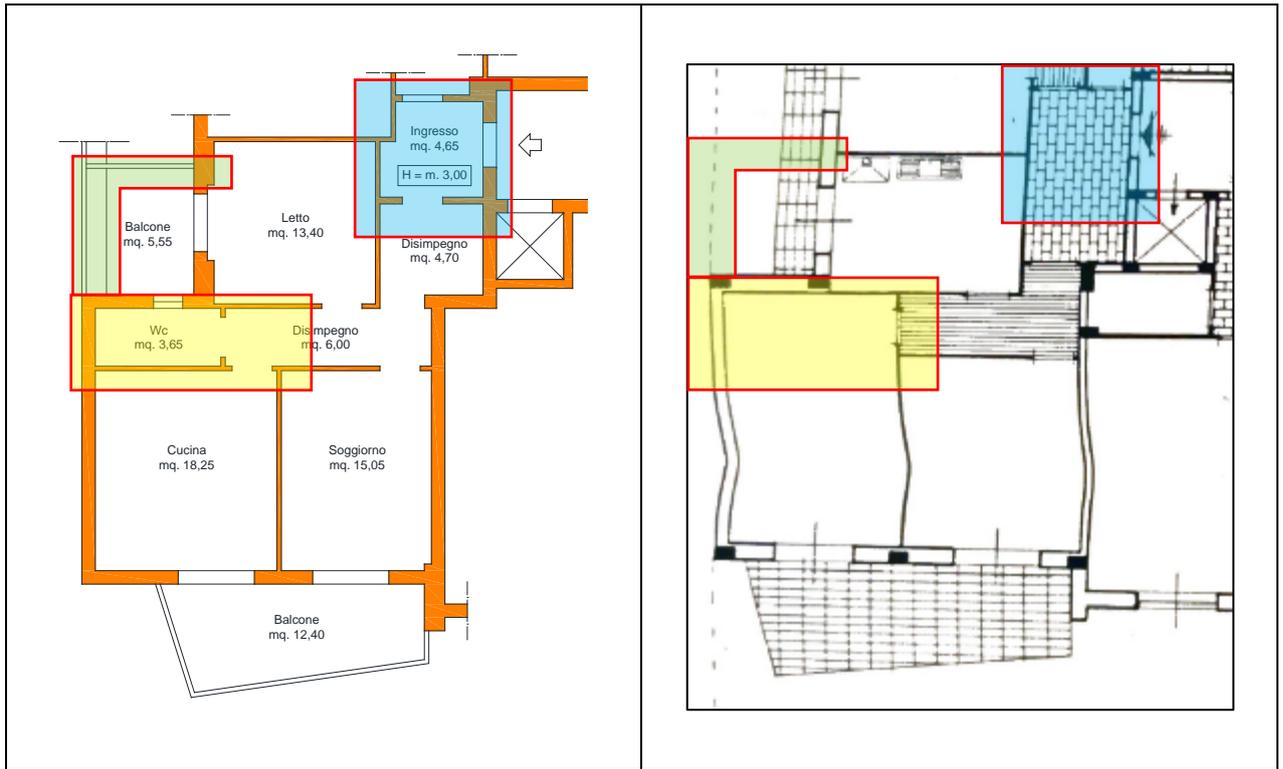
Attualmente il complesso residenziale si costituisce di un piano terreno adibito a locali commerciali e i successivi sei piani a scopo residenziale: infatti, il vano scala serve tre unità immobiliari per piano.

Il grafico riguardante i beni pignorati, allegato alla Licenza Edilizia 1925/68, rispetto allo stato attuale dei luoghi riporta un solo unico appartamento, che successivamente è stato suddiviso per ricavare i due beni da stimare.

Appartamento sub. 32

<i>Stato attuale dei luoghi</i>	<i>L.E. n. 1925/68</i>
---------------------------------	------------------------



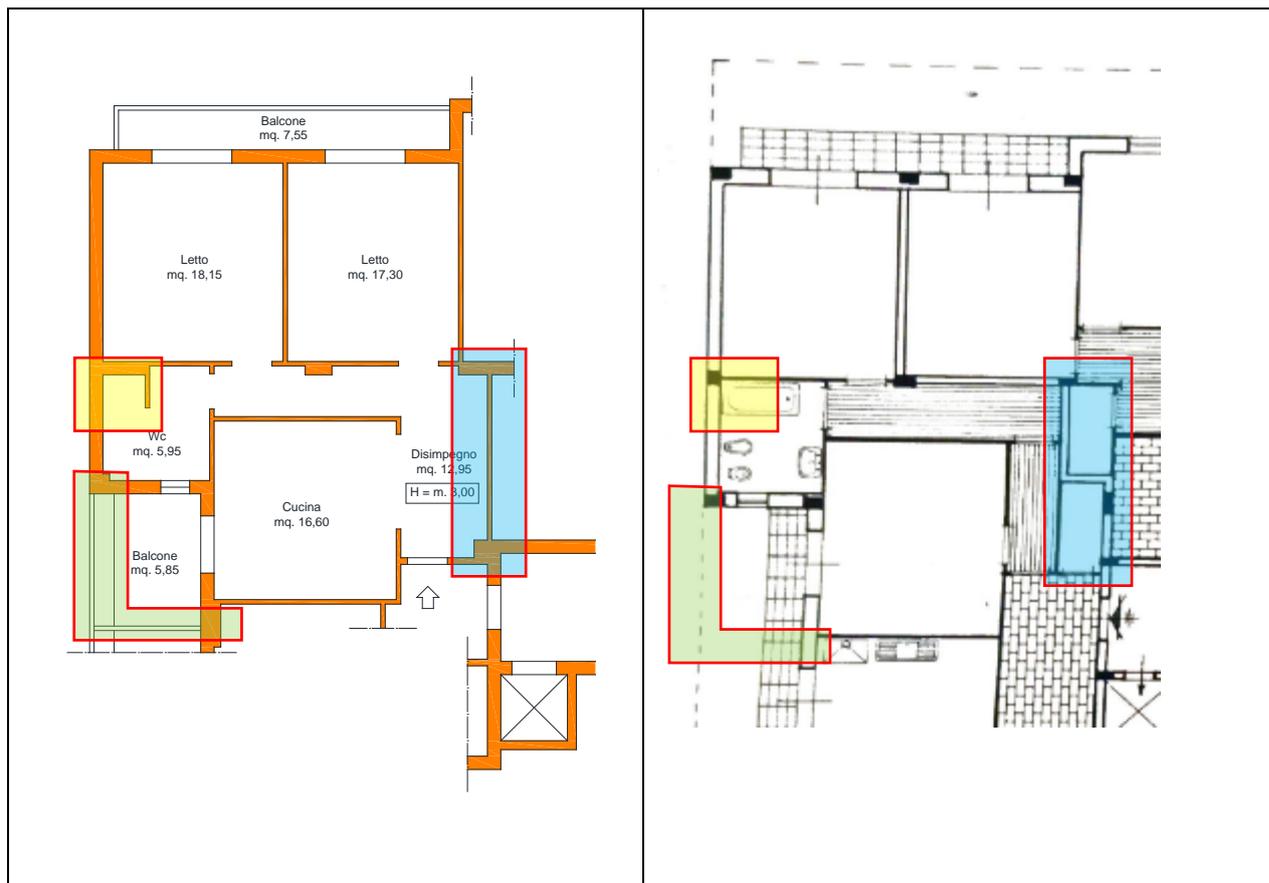


Come si può notare dal confronto, l'attuale planimetria è difforme rispetto a quanto assentito dalla L.E. n. 1925/68 in ordine alla realizzazione del bagno e la conseguente modifica della cucina e del disimpegno (in giallo nel confronto in alto), alla diversa disposizione dell'ingresso (in blu nel confronto in alto) e l'installazione di un divisorio realizzato in materiale metallico e vetro sul balcone a nord del corpo di fabbrica oltre alla realizzazione di un muretto basso (in verde nel confronto in alto). La scheda planimetrica, quindi, risulta difforme dallo stato dei luoghi per cui andrebbe aggiornata.

Appartamento sub. 33

<i>Stato attuale dei luoghi</i>	<i>L.E. n. 1925/68</i>
---------------------------------	------------------------





Come si può notare dal confronto, l'attuale planimetria del bene di cui al sub. 33 è difforme rispetto a quanto assentito dalla L.E. n. 1925/68 in ordine alla realizzazione di una parete nel bagno per l'alloggio del piatto doccia (in giallo nel confronto in alto), alla diversa disposizione del disimpegno che riguarda anche l'unità immobiliare confinante identificata con il sub. 3 (in blu nel confronto in alto) e l'installazione di un divisorio realizzato in materiale metallico e vetro sul balcone a nord del corpo di fabbrica oltre alla realizzazione di un muretto basso (in verde nel confronto in alto). La scheda planimetrica, quindi, risulta difforme dallo stato dei luoghi per cui andrebbe aggiornata.

In conclusione, le difformità rilevate a parere dell'esperto sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, in quanto costituiscono solo una diversa disposizione planimetrica e non comportano un



aumento della volumetria o della sagoma dell'edificio, per un costo di circa € **4.000,00**, comprensivo di spese tecniche, che verrà detratto dalla stima finale.

Si precisa, infine, che la forma del balcone che affaccia su via Principe di Piemonte nell'appartamento sub 32 è stata realizzata di superficie inferiore rispetto ai grafici di progetto: questo potrebbe portare ad una verifica statica dell'intero edificio.

Si chiarisce che la scrivente ha richiesto anche eventuali permessi (o DIA/SCIA, ecc) a nome della -----, avendo quest'ultima acquistato quello che era un unico appartamento nel 2003, per poi trasformarlo nei due attuali appartamenti, con accatastamento degli stessi datato 09.02.2018, ma l'ufficio comunale ha fornito solo la prima Licenza edilizia del 1968.

Attualmente a Casoria vige il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 27/12/2022.

I beni in esame sono compresi nella "Zona Br1.q - Insediamenti d'impianto in contesto Br1(ex art. 8.b.1)". Di seguito si riporta un estratto della descrizione riportata all'art. 8.b delle "Norme di Attuazione" del P.U.C.



ART. 8.b - Zona
Br1- Prima corona

8.b.1 – La zona comprende la prima espansione urbana di Casoria e di Arpino avvenuta dal dopoguerra fino alla metà degli anni Sessanta. Si tratta di parti urbane dense, cresciute come addizione delle preesistenze insediative storiche e/o lungo le principali direttrici stradali intercomunali. Ne deriva un sistema insediativo anulare, composto prevalentemente da edifici a blocco articolati in lottizzazioni “appoggiate” sulla preesistente maglia urbana. La funzione prevalente è residenziale, con presenza di attività commerciali e artigianato di servizio ai piani terra. Il livello di infrastrutturazione è basso se confrontato con l’elevata densità edilizia ed abitativa. Il Ps individua all’interno della zona due quartieri moderni d’impianto realizzati negli anni Cinquanta (sub-zona **Br1.q**).

8.b.2 – Il Piano mira a decomprimere la parte urbana di prima espansione, aumentando la qualità edilizia dei manufatti ed equilibrando il rapporto tra funzione abitativa, attrezzature pubbliche e attività terziarie private.

Nell’ambito della riforma urbanistica prospettata assume rilevanza il tema di una progressiva scorporazione tra insediamenti storici e ampliamenti insediativi moderni.

8.b.3 – Sono consentiti, con intervento diretto, opere sino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, senza incremento di volume (V). Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia è previsto, mediante convenzionamento, la cessione all’amministrazione comunale di spazi per opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi) fino al 20% del comparto di intervento (ristrutturazione urbanistica leggera). Inoltre, almeno il 30% delle aree di pertinenza resterà permeabile ($P=0,30$), preferibilmente sistemato a verde. Sono consentiti interventi di riassetto insediativo (ristrutturazione urbanistica pesante), mediante pianificazione attuativa. In tal caso, almeno il 50% del lotto d’intervento resterà ineditato, sistemato a parco, a piazza alberata, o per infrastrutture stradali e a parcheggio, mentre sul restante 50% del lotto potranno essere realizzati edifici per servizi, con $H=7,00$ m. Rispettando il parametro minimo del 50% di aree permeabili ($P=0,50$), è altresì possibile realizzare strutture di parcheggio interrato. Questi ambiti di pianificazione saranno collegabili in comparti attuativi con le zone di “atterraggio” delle volumetrie preesistenti, anche se non contigui. Nel caso di interventi che coinvolgono lotti direttamente contigui all’abitato storico, sia nel caso di ristrutturazione urbanistica di tipo leggero che pesante, le volumetrie di progetto (oggetto di ricostruzione o nuova costruzione) saranno concentrate sul margine più lontano dal limite della zona “A1”, caratterizzando paesaggisticamente gli spazi aperti residuali, pubblici e privati, come una fascia-filtro alberata, utilizzando sestì di impianto e specie vegetazionali di cui al successivo art. 53.

Nella zona Br1.q, l’intervento di eventuale sostituzione edilizia dovrà avvenire con conservazione della sagoma, mentre nella restante area sarà privilegiata la riconfigurazione del sedime al fine di recuperare superfici scoperte libere a terra, comunque con altezza non superiore a $H=11,0$ m.

8.b.4 – Le previsioni di cui al comma precedente devono essere combinate in modo da formare distretti perequativi ai sensi della vigente legislazione regionale. Le trasformazioni definite dalla Pianificazione operativa non potranno in ogni caso determinare, all’interno della zona Br1, né una cubatura complessiva né una superficie utile lorda dei manufatti superiore a quella preesistente.

8.b.5 – In caso di riassetto insediativo (ristrutturazione urbanistica pesante), l’intero lotto dovrà essere destinato ad area a standard, pubblica o convenzionata all’uso pubblico ai sensi dell’art. 3 del Dim 1444/1968.

8.b.6 – All’interno della zona territoriale sono compatibili le seguenti destinazioni funzionali: servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S); residenza (R); artigianale (Pi), limitatamente alle attività con Sul non superiore a 250 mq; produttivo-direzionale (Pd); produttivo-commerciale (Pc), limitatamente alle strutture di media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 2500 mq; produttiva turistico.



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

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.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

In merito al sub 32

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dalla signora -----
----, in virtù di Contratto di locazione valido dal 16.12.2017 al 15.12.2021 oltre 4 anni di rinnovo automatico, tra la società debitrice e il signor -----.

Il canone annuo di locazione è di €5.160,00, con rate di €430,00 mensili.

Il contratto è stato registrato presso l'ufficio di Casoria, in data 18.12.2017, al n. 6552 - serie 3T.

Per quanto concerne la valutazione dell'adeguatezza o meno del canone, la scrivente ritiene che detto importo sia adeguato a quello di mercato.



In merito al sub 33

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dalla signora -----
----, in virtù di Contratto di locazione valido dal 01.03.2018 al 28.02.2022 oltre 4 anni
di rinnovo automatico, tra la società debitrice e la signora -----, che in
sede di contratto ha nominato quale suo garante il signor -----.

Il canone annuo di locazione è di €5.160,00, con rate di €430,00 mensili.

Il contratto è stato registrato presso l'ufficio di Nola, in data 20.02.2018, al n. 1566 -
serie 3T.

Per quanto concerne la valutazione dell'adeguatezza o meno del canone, la scrivente
ritiene che detto importo sia adeguato a quello di mercato.

Gli occupanti, da informazioni acquisite dal custode giudiziario, stanno regolarmente
pagando il canone mensile presso il c/c appositamente aperto per la procedura
esecutiva. Con nota del 01.07.2024 il custode giudiziario, nella persona dell'avv.
Vanessa Chianese, comunicava che alla data del 01.03.2024 sul c/c aperto per la
procedura si trovava depositata la somma di €16.246,45.

Per ogni aggiornamento al riguardo si faccia riferimento al custode giudiziario.

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

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 giudiziari 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 particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione 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) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Da visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, è stato possibile constatare che per i beni in esame, alla data del 30.07.2024, a nome della società esecutata e per i beni pignorati, esistono le seguenti formalità, compreso il pignoramento a capo della presente relazione.

	DATA/ NUMERO	A FAVORE DI	CONTRO	TIPO DI FORMALITA'	IMMOB ILE
--	-----------------	----------------	--------	-----------------------	--------------



1	18.03.2011 ai nn. 10971/1750	BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.	----- -----	Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito	Casoria, NCEU f. 4, p.lla 571 sub 28 (già sub 4) e sub 29 (già sub 4)
1.a	Annotazione 21446/3099 del 22.05.2013: atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria.				
2	22.01.2021 ai nn. 3131/2200	BANCO BPM S.P.A.	----- -----	Trascrizione di atto di pignoramento (alla base della presente procedura).	Casoria, NCEU f. 4, p.lla 571 sub 32 e sub 33

La formalità di cui al punto 2 si riferisce alla trascrizione del pignoramento di cui alla presente relazione di stima.

Si allega nota di trascrizione

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

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.

I beni oggetto della presente relazione di stima non ricadono su aree o suoli demaniali, né sono appartenenti al patrimonio disponibile ex art. 826 c.c. di un Ente pubblico.

QUESITO n. 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.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione,*



eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

I beni attualmente non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Gli immobili inoltre non sono stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituiscono bene culturale o paesaggistico.

QUESITO n. II: 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.*

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono inclusi nel Condominio "Principe di Piemonte 54", di cui è amm.re p.t. il sig. -----, dello studio -----

Da informazioni acquisite dall'amm.re p.t. nel 2022 si è evinto che:

- L'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione ammonta ad €326,40 per l'interno B2A e ad €261,40 per l'interno B2B;
- Dalle ricevute consegnate in sede di sopralluogo si evinceva una rata mensile di € 44,00 per l'interno B2A e di €21,80 per l'interno B2B;
- E' stata avviata una causa di recupero crediti nei confronti della debitrice che, a tutto il mese di Aprile 2022 ammontavano ad €2.153,92 per l'interno B2A e ad € 1.636,79 per l'interno 1.636,79, per un totale di €3.790,71;
- Le tabelle millesimali calcolate riportano 52,01 relativi alla superficie di calcolo condominiale per l'interno 2 A e 41,68 relativi alla superficie di calcolo condominiale per l'interno 2 B;
- L'amm.re p.t. non dispone della copia del regolamento di condominio.



Si precisa che la scrivente ha richiesto un aggiornamento attuale dei debiti nei confronti del condominio da parte della debitrice e con mail del 2 e 3 agosto u.s. dell'amministratore p.t., sempre anche oggi nella persona di -----, sono stati forniti aggiornamenti più recenti in merito alla situazione debitoria della eseguita nei confronti del condominio.

In particolare:

L'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammontano ad €324,42 per l'interno B2A e ad €260,05 per l'interno B2B;

Ci sono spese straordinarie già deliberate, la cui ultima rata è scaduta nel mese di giugno 2024; ci saranno altre 4 rate straordinarie a partire dal mese di settembre 2024 in corso di determinazione;

E' stata avviata una causa di decreto ingiuntivo per il recupero del credito nei confronti della debitrice (si allegano documenti forniti dall'amministratore);

Le tabelle millesimali sono rimaste invariate rispetto a quanto già fornito in precedenza;

ancora ad oggi l'amministratore non possiede una copia del regolamento condominiale.

Nelle mail si è fornito il prospetto riepilogativo dei debiti nei confronti del condominio (estratto dal sollecito di pagamento datato 30.07.2024 alla società debitrice) che risultano essere molto remoti, a partire sin dal 2002; ma siccome in questa sede devono essere considerati soli i debiti degli ultimi due anni rispetto alla presente perizia, si considereranno i costi a partire dal 2022 ad oggi, estraendo questi ultimi dal prospetto in parola, che riporta:

- Interno B2A:
 - Anno 2022 straordinario I e II rata causa ditta -----€118,60;
 - Anno 2022 straordinario I, II e III rata ----- €85,80;
 - Anno 2024 straordinario I tranche ----- €130,20;
- Interno B2B:



- Anno 2022 straordinario I e II rata causa ditta -----€95,20;
- Anno 2022 straordinario I, II e III rata ----- €68,70;
- Anno 2023 ordinario €87,20 mese di aprile, giugno, luglio e novembre;
- Anno 2024 straordinario I tranche ----- €104,40.

Quindi:

- Interno B2A: €118,60 + €85,80 + €130,20 = €340,00 in c.t.;
- Interno B2B: €95,20 + €68,70 + €87,20 + €104,40 = €360,00 in c.t.

Per cui alla luce di quanto enunciato, sarà detratta una cifra totale pari ad **€700,00 in c.t.** dalla stima finale quali costi per le quote condominiali insolute per i beni oggetto di stima.

L'amministratore p.t. ha anche fornito copia del decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Casoria nella persona della d.ssa Paola De Candia, datato 06.02.2024, nei confronti della -----, per € 9.048,34, oltre interessi di mora/legali, rispetto a cui la ----- ha proposto ricorso in opposizione il 25.03.2024.

QUESITO n. 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.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

6) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;

7) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;



-
- 8) *nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;*
9) *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
10) *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Nel rapporto di stima che segue, sono evidenziate con chiarezza e in modo dettagliato tutte le caratteristiche dei beni oggetto della perizia di che trattasi che hanno contribuito a stabilire il valore finale degli stessi. In particolare, si è tenuto conto di quanto segue:

- Stato d'uso e manutenzione: gli immobili si presentano in un sufficiente stato di conservazione, a meno di alcuni punti sul balcone esterno che affaccia a nord dell'unità di cui al sub. 32 dove andrebbero eseguiti dei lavori di manutenzione ordinaria volta al ripristino dell'integrità dello strato di tinteggiatura delle superfici.
- Stato di possesso: il bene di cui al sub. 32 è occupato signora -----, in virtù di Contratto di locazione valido dal 16.12.2017 al 15.12.2021 oltre 4 anni di rinnovo automatico, tra la società debitrice e il signor -----, mentre il bene di cui al sub. 33 è occupato alla signora -----, in virtù di Contratto di locazione valido dal 01.03.2018 al 28.02.2022 oltre 4 anni di rinnovo automatico, tra la società debitrice e la signora -----, che in sede di contratto ha nominato quale suo garante il signor -----.
- Vincoli e oneri giuridici: oltre il pignoramento relativo alla procedura n. 385/20, sono presenti la formalità di cui al paragrafo dedicato.

Di seguito, si espongono più dettagliatamente i processi di valutazione.

Si è ritenuto opportuno valutare i beni adottando il procedimento di stima sintetico (Market Comparison Approach), basato sul confronto con beni simili.

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI



Il criterio utilizzato è quello sintetico-comparativo basato su indagini circa l'attuale andamento del mercato, applicando il procedimento Market Comparison Approach o detto anche metodo MCA, basato sulle varie offerte e dati reperiti sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche degli immobili in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

FONTE	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €MQ
OMI (Centrale/NUOVO CENTRO, B2, anno 2023)			€1.725,00
Borsino Immobiliare			€1.675,00
Affiliato Frimm - Gruppo Casoria S.r.l. Via Giosuè Carducci, 22 Casoria (NA) (annuncio rif. EK-112332573)	280.000,00	150	€1.866,67
Tempocasa Casoria Via Marconi, 27 Casoria (NA) (annuncio rif. C225T)	216.000,00	133	€1.624,06
MEDIA			€1.722,68

Analizzando quindi le offerte sul mercato immobiliare relative ad immobili simili si perviene al seguente valore unitario medio approssimato (per metro quadro di superficie commerciale) di:

- Appartamento per civile abitazione: €1.722,68

A tale valore unitario vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.



Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00



da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
Misto muratura - calcestruzzo armato	1,05
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00
libero	1,10
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95



Assegnazione dimora coniugale	0,90
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per gli immobili in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	Oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano primo con ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,87

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$$\text{€mq } 1.722,68 \times 0,87 = \text{€mq } 1.498,73 \text{ approssimabile a } \text{€mq } 1.499,00 \text{ in c.t.}$$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

- Appartamento per civile abitazione:

$$\text{€mq } 1.499,00 \times \text{mq } 169,76 = \text{€}254.470,24$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

- dei costi per la regolarizzazione urbanistica, calcolati in €4.000,00;
- dei costi per la regolarizzazione catastale, calcolati in €3.000,00;



- dei costi per le spese di condominio insolute (debiti dei soli ultimi 2 anni), calcolati in €700,00;
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad €1.200,00;

Allora:

$$€254.470,24 - €4.000,00 - €3.000,00 - €700,00 - €1.200,00 = €245.570,24$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che i beni stimati in sede di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$€245.570,24 - 15\% = €208.734,70$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO UNICO DI VENDITA, è di € 208.000,00 in c.t.

QUESITO n. 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.

Essendo i beni di piena ed intera proprietà della -----, gli stessi non ricadono nella condizione del presente quesito.

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

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.*

*L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.*

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

La scrivente ha provveduto ad acquisire la visura camerale storica della società esecutata da cui si evince:

- Che la sede legale è ad -----;
- Che il codice fiscale è: -----;
- Che il capitale sociale è di €100.500,00;
- Che gli addetti al 31.03.2024 sono 4;
- Che lo stato dell'attività risulta attiva, con data inizio 01.03.2004;
- Che l'attività prevalente è quella di vendita, permuta e acquisto, anche tramite aste pubbliche giudiziarie; la gestione e l'amministrazione ordinaria e straordinaria di immobili; la costruzione di opere edilizie ed affini di interesse pubblico o privato;
- Il rappresentante della società è -----;
- La data dell'ultimo protocollo risale al 06.12.2023.

Per qualsiasi altra informazione si rinvia alla visura camerale allegata alla presente.

Riepilogo dei beni oggetto della presente relazione:

--	--	--



LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà** di due **appartamenti** ubicati in **Casoria**, alla via Principe di Piemonte n. 54, Condominio Principe di Piemonte 54, piano primo, scala B, interno 2A e 2B; il primo appartamento (sub.32) è composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto oltre a wc, due disimpegni e due balconi. Il secondo appartamento (sub. 33) è composto dallo stesso ingresso comune al primo appartamento, cucina, due camere da letto, oltre a wc, disimpegno e due balconi; complessivamente il lotto unico di vendita confina con beni in ditta -----
-----, con beni -----, con vano scala comune condominiale a sud, con via Principe di Piemonte (in proiezione) ad ovest, con area esterna p.lla 571 ad est; il primo appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Casoria al foglio 4, p.lla 571, sub 32**. Il secondo appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Casoria al foglio 4, p.lla 571, sub 33**; il descritto stato dei luoghi del bene di cui al sub. 32 non corrisponde alla consistenza catastale in ordine allo spostamento del tramezzo del wc verso il corridoio oltre alla realizzazione di un muretto basso sul balcone che affaccia a nord. Il descritto stato dei luoghi del bene di cui al sub. 33 non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di una parete del wc oltre alla realizzazione di un muretto basso sul balcone che affaccia a nord; inoltre il vano di ingresso ai due beni è riportato in entrambe le planimetrie catastali; vi è Licenza Edilizia n. 1925 del 17.06.1968, i cui luoghi dell'appartamento al sub. 32 non sono conformi in ordine alla realizzazione del bagno e la conseguente modifica della cucina e del disimpegno, alla diversa disposizione dell'ingresso e all'installazione di un divisorio realizzato in materiale metallico e vetro sul balcone a nord del corpo di fabbrica oltre alla realizzazione di un muretto basso. I luoghi dell'appartamento di cui al sub. 33 non sono conformi in ordine alla realizzazione di una parete nel bagno, alla diversa disposizione del disimpegno (che riguarda anche l'unità immobiliare confinante identificata con il sub. 3) e all'installazione di un divisorio realizzato in materiale metallico e vetro oltre alla



realizzazione di un muretto basso sul balcone a nord del corpo di fabbrica; non risulta ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE euro 208.000,00.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente Esperto stimatore rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 27 Agosto 2024.



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

nella causa promossa da

Banco BPM S.p.A. (Aurelia SPV s.r.l.)

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 385/20

Giudice Espropriazione: dott.ssa Fabrizia FIORE

Esperto stimatore: -----



ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale di accesso del 14.07.2022;
- 2) Visura CCIAA della -----;
- 3) Ispezione ipotecaria della -----, con relative note;
- 4) Copia atto di provenienza in capo alla debitrice;
- 5) Visura ipotecaria a nome di -----;
- 6) Certificato anagrafico di matrimonio di -----;
- 7) Certificato di esistenza in vita di -----;
- 8) Trascrizione accettazione tacita di eredità di -----;
- 9) Trascrizione denuncia di successione a -----;
- 10) Denuncia di successione a -----;
- 11) Rilievo fotografico e metrico dei beni, redatto dal tecnico scrivente;
- 12) Stralcio di mappa catastale Wegis;
- 13) Documentazione Catastale;
- 14) Documenti tecnici rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Casoria;
- 15) Contratto di locazione tra ----- e -----;
- 16) Contratto di locazione tra ----- e -----;
- 17) Documentazione Condominiale fornita dall'amministratore p.t.;
- 18) Attestazione trasmessa dalla Regione Campania relativa alla mancanza di A.P.E.;
- 19) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove è ubicato l'immobile oggetto di relazione e annunci immobiliari;
- 20) Attestazione di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

