

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare
R.G.E. 138/2020

FALLIMENTO [..OMISSIS...]
CONTRO

[..OMISSIS...]
immobili siti in

CASORIA
via Lipari, 47

CATASTO FABBRICATI
Foglio 10 p.lla 862 sub. 5, 8 e 9

CATASTO TERRENI
Foglio 10 p.lla 863

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA MARGHERITA LOJODICE

ESPERTO STIMATORE: [..OMISSIS...]

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da
FALLIMENTO [..OMISSIS..]

contro

[..OMISSIS..]

rubricato al n.

138/2020 R.G.E.

immobili siti in

Casoria

via Lipari, 47

in Catasto Fabbricati

Foglio 10 p.IIa 862 sub. 5, 8 e 9

Catasto Terreni

Foglio 10 p.IIa 863

Giudice Espropriazione: dott.sa Margherita Lojodice

Esperto stimatore: [..OMISSIS..]

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott.sa Margherita Lojodice**;

Io scrivente **[..OMISSIS..]** avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **FALLIMENTO [..OMISSIS..]** contro **[..OMISSIS..]** (**Codice Fiscale [..OMISSIS..]**) e rubricato al n. **138/2020 R.G.E.** del Tribunale di Napoli Nord;

PREMETTE

- che in data 04.01.2024 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto;
- che in data 09.08.2024 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- Che in data 23.01.2025 depositava i moduli di controllo documentazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si è effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 22.09.2024 ed un secondo sopralluogo in data 17.01.2025 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Assunta Raimondo (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Casoria, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Casoria attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino

alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inadeguati ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante deposito in cancelleria in data 23.01.2025 dei moduli di controllo documentazione.

In particolare:

in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito della **relazione notarile sostitutiva** a firma del notaio Marina Capone di Airola depositata il 10.08.2020, integrata in data 08.10.2020 e in data 13.10.2020 con certificazioni ipocatastali.

Detta certificazione è **completa della provenienza ventennale** dei cespiti e riporta un *atto intervivos* a carattere non traslativo oltre il ventennio avente ad oggetto gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva.

in secondo luogo la relazione notarile (integrata poi con certificati ipotecari) riporta i dati catastali attuali sino ai titoli di provenienza antecedente il ventennio.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato anagrafico di matrimonio dell'esecutato ma non l'estratto per riassunto e pertanto lo scrivente si è adoperato per l'acquisizione dello stesso.

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; 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:

- 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.la, 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.

Gli immobili oggetto della presente Relazione, sono ubicati nel Comune di **Casoria**, alla **via Lipari n. 47**. Essi sono rappresentati dalla piena proprietà di una **unità immobiliare per civile abitazione** disposta su tre livelli, oltre tavernetta e locale garage (con accesso da via Pantelleria) nonché dai **diritti indivisi pari a 334/1000** dell'antistante area adibita a sede viaria (via Lipari)

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Casoria** al **Foglio 10 p.la 862 sub. 5, 8 e 9** sono stati correttamente pignorati per **l'intero diritto di proprietà** in capo a [...OMISSIS...], mentre i beni pignorati e riportati in Catasto Terreni al predetto Comune di **Casoria** al **Foglio 10 p.la 863** sono stati correttamente pignorati per **la quota pari a 334/1000 del diritto di proprietà** in capo a [...OMISSIS...].

Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso in capo all'esecutato [...OMISSIS...] in quanto gli stessi cespiti risultano a lui pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- **Foglio 10 p.la 862 sub. 5, 8 e 9** per atto di divisione del 09.11.2000 a rogito del notaio Francesco Krauss Russo;
- **Foglio 10 p.la 863** per atto di compravendita del 13.01.1995 a rogito del notaio Francesco Krauss Russo.

Secondo profilo (beni pignorati)

I beni pignorati sono attualmente riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Casoria** al **Foglio 10 p.IIa 862 sub. 5, 8 e 9**, nonché in Catasto Terreni al predetto Comune di **Casoria** al **Foglio 10 p.IIa 863**. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento. Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge l'esatta rispondenza ed ubicazione dei cespiti pignorati con lo stato dei luoghi.





Ai fini della vendita, in considerazione della funzionalità ed al fine di rendere i beni appetibili sul mercato, saranno **costituiti due lotti di vendita** come di seguito meglio descritto:

LOTTO N. 1: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare per civile abitazione disposta su tre livelli fuori terra oltre tavernetta e locale garage sita in **Casoria** alla via **Lipari n. 47**. L'unità abitativa ha accesso dalla via Lipari 47 e si compone di tavernetta al piano seminterrato con annessa area esterna pertinenziale e locale garage (con accesso da via Pantelleria), porticato ed area esterna al piano terra, salone, camera da letto e wc al piano primo (oltre terrazzo), quattro camere da letto con wc al piano secondo ed ulteriori due camere da letto con wc al piano terzo (mansarda), oltre balconi esterni.

Il tutto confina nell'insieme a nord con via Pantelleria, ad est con proprietà [...OMISSIS...], a sud con p.lla 863 (area di sedime di via Lipari) e ad ovest con p.lla 867 e 635, salvo se altri.

È riportata nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Casoria** al **foglio 10, p.lla 862, sub. 5**, cat. C/6, cl. 4, consistenza 60 mq, rendita € 161,13, **sub. 8**, cat. A/7, cl. 2, consistenza 9 vani, rendita € 557,77 e **sub. 9**, cat. A/7, cl. 2, consistenza 9 vani, rendita € 557,77, cui lo stato dei luoghi è conforme eccetto lievi differenze grafiche non suscettibili di variazioni catastali.

I cespiti sono stati edificati senza alcuna Autorizzazione urbanistica e per gli stessi risulta **Istanza di condono edilizio ex l. 724/94 (pratica n. 7150)** per la quale risulta versata l'oblazione e parte degli oneri concessori, ma non è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria ed a parere dello scrivente Esperto non sussistono i presupposti per il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria come meglio indicato in risposta al quesito n. 6. Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 154.000,00.

LOTTO N. 2: Diritti di proprietà pari a 1/3 di area urbana (destinata a sede viaria) sita in **Casoria** alla via **Lipari n. 47**, rappresentante una porzione dell'area di sedime di via Lipari. Ha forma rettangolare e si estende catastalmente per mq 136. Confina nell'insieme a nord con p.lla 862, ad est con p.lla 864 (via Lipari), a sud ed ovest con p.lla 866 (via Lipari), salvo se altri.

È riportata nel **Catasto Terreni** del Comune di **Casoria** al **foglio 10, p.lla 863** cat. Sem Irriguo, classe 2, are 1,36, RD € 3,69, R.A. € 0,98, cui lo stato dei luoghi non è conforme per qualità.

Ricade in ZONA Bp2.r – Insediamenti in contesto Bp2 – (art.8.e.1) del PUC vigente.

PREZZO BASE euro 5.500,00.

[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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

I beni di cui al **lotto n. 1** della presente relazione di stima sono composti per l'appunto da una unità abitativa disposta su tre livelli (oltre piano seminterrato) ubicata in Casoria alla via Lipari, 47 con accesso da via Lipari 47 e via Pantelleria (attraverso il locale garage).

Si compone di una unità abitativa del tipo "in Linea" facente parte di un complesso edilizio di tre unità abitative autonome.

È allocata in zona semiperiferica del Comune di Casoria, ben collegata ai principali assi viari ed a poca distanza dal limitrofo aeroporto, che ne riflette sicuramente del costante traffico aereo anche in termini di inquinamento acustico.

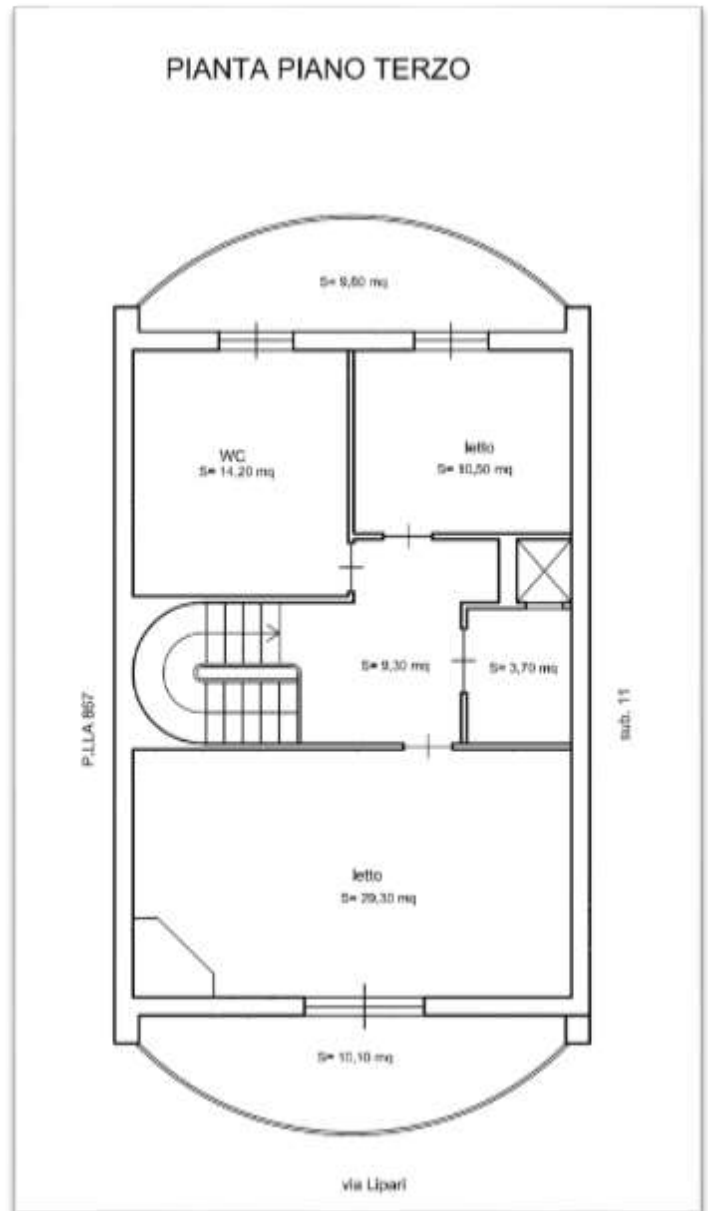
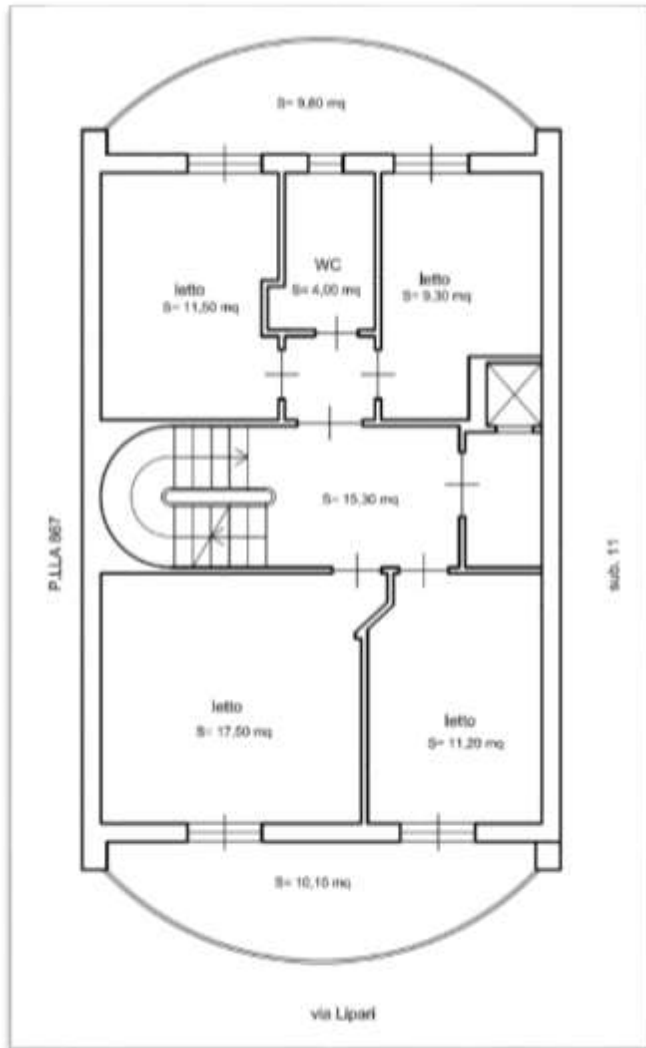
L'accesso principale avviene dalla corte esclusiva che da via Lipari consente l'ingresso all'unità abitativa.

Da questa, passando per un porticato, si accede all'ingresso con un vano scala interno ed al locale tavernetta di circa 60 mq, sottoposto di un metro circa. La stessa consente l'affaccio anche sulla

retrostante area esterna pertinenziale di circa 115 mq con un adiacente spazio terrazzato (sovrastante il locale autorimessa) dalla quale, attraverso una scala semicircolare è possibile raggiungere anche il locale box di circa 60 mq ed avente accesso diretto da via Pantelleria posta a quota inferiore rispetto la via Lipari.

Sempre dal locale tavernetta attraverso il vano scala (o l'ascensore interno) si raggiunge il primo piano ove si trova un ampio salone di circa 40 mq (con l'annesso balcone semicircolare su via Lipari) ed una camera da letto con wc e retrostante terrazzo di circa 42 mq. Proseguendo sempre per il vano scala è possibile raggiungere il secondo livello ove si trovano quattro camere di 11, 9 e 17 mq ed un wc, oltre i due balconi semicircolari di circa 10 mq cadauno. Infine, proseguendo all'ultimo livello (piano mansarda), si giunge a due ulteriori camere (di cui una con camino) ed un ampio wc di circa 14 mq, oltre i balconi esterni.

Il tutto come meglio indicato sui grafici di rilievo.



planimetria di rilievo

In generale l'unità versa in **buono stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti di manutenzione da eseguire, eccetto degli **interventi di manutenzione ordinaria programmabili** volti al ripristino delle parti esterne ammalorate in fase di distacco (frontini, intonaci, ecc). Le pavimentazioni sono di ottima fattura e qualità (anche se riferite all'epoca della realizzazione) e talune in lastre marmoree, con intarsi, decori e greche, come anche i rivestimenti di ottima qualità, taluni in marmo. Le pareti interne sono talune tinteggiate ed altre rivestite con tappezzeria di carta e le bussole interne sono tutte in legno massello (realizzate a mano), con ferramenta di elevata fattura.

Le aperture esterne sono protette con doppi infissi di cui quelli interni in legno e alluminio e quelle esterne con porte blindate in ferro. È presente un impianto ascensore che collega tutti i livelli.

Il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti, avviene tramite un impianto con split, mentre vi è inefficienza (probabilmente per rottura tubazioni) dell'impianto di riscaldamento sottotraccia. L'acqua calda sanitaria viene prodotta con bollitore elettrico.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia ma non si ha certezza sulla eventuale conformità alla normativa vigente e pertanto si prevedono costi di verifica/adeguamento pari ad € 3.500,00.

L'altezza interna netta rilevata è 2,90 m per il piano terra, primo e secondo mentre il piano mansarda ha altezza variabile da 3,00 m a 2,10 m.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



VISTA DEL
COMPLESSO DA
VIA LIPARI



VISTA
DELL'IMMOBILE
IN OGGETTO



AREA ESTERNA



AREA ESTERNA
CON PORTICATO
DA VIA LIPARI



SPAZIO INTERNO



TAVERNETTA



ALTRA VISTA
DELLA
TAVERNETTA



WC AL PIANO
TERRA



SCALA INTERNA



SALONE



DISIMPEGNO



CAMERA DA
LETTO AL PRIMO
PIANO



TERRAZZO AL
PRIMO PIANO



WC



CAMERA DA
LETTO AL PIANO
SECONDO



ALTRO WC



CAMERETTA



RAMPA SCALE



DISIMPEGNO AL
PIANO TERZO
(MANSARDA)



CAMERA DA
LETTO AL PIANO
TERZO



ALTRA VISTA
DELLA CAMERA
DA LETTO



WC AL PIANO
TERZO



BALCONE LATO
VIA
PANTELLERIA



BALCONE LATO
VIA LIPARI



VISTA
DALL'AREA
ESTERNA



**LOCALE
GARAGE CON
ACCESSO DA VIA
PANTELLERIA**

Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

Si dà atto che per l'unità abitativa non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica

Pertanto si prevede comunque un costo di circa € 600,00 per la sua redazione.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
PIANO INTERRATO (QUOTA VIA PANTELLERIA)					
Box auto	58,10	0,50	29,05	sufficiente	
PIANO TERRA					
area esterna	46,60	10% fino a 25mq, 2% per l'eccedenza	2,93	discreta	
Porticato	35,50	0,35	12,42	buono	-
Vano scala	10,50	1,00	10,50	buono	-
Wc	4,80	1,00	4,80	buono	-

ripostiglio	1,00	1,00	1,00	buono	-
Tavernetta	59,30	1,00	1,00	buono	-
Area esterna	115,10	10% fino a 25mq, 2% per l'eccedenza	4,30	discreta	-
Terrazzo	57,10	35% fino a 25mq, 10% per l'eccedenza	11,95	buono	-
PIANO PRIMO					
Salone	40,20	1,00	40,20	buono	
Letto	19,50	1,00	19,50	buono	
Wc	8,05	1,00	8,05	buono	
Terrazzo	42,30	35% fino a 25mq, 10% per l'eccedenza	10,45	buono	
Balcone	10,10	25% fino a 25mq, 10% per l'eccedenza	2,25	sufficiente	
PIANO SECONDO					
Disimpegni-scala	15,30	1,00	15,30	buono	
Letto	17,50	1,00	17,50	buono	
Letto	11,20	1,00	11,20	buono	
Letto	9,30	1,00	9,30	buono	
Letto	11,50	1,00	11,50	buono	
wc	4,00	1,00	4,00	buono	
Balconi	19,90	25% fino a 25mq, 10% per l'eccedenza	4,97	sufficiente	
PIANO TERZO					
Disimpegno	9,30	1,00	9,30	buono	
Disimpegno	3,70	1,00	3,70	buono	
Letto	29,30	1,00	29,30	buono	
Letto	10,50	1,00	10,50	buono	
wc	14,20	1,00	14,20	buono	
Balconi	19,90	25% fino a 25mq, 10% per l'eccedenza	4,97	sufficiente	
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			304,14		
Incidenza murature			36,50		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			340,64		

Il calcolo della “superficie commerciale” è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

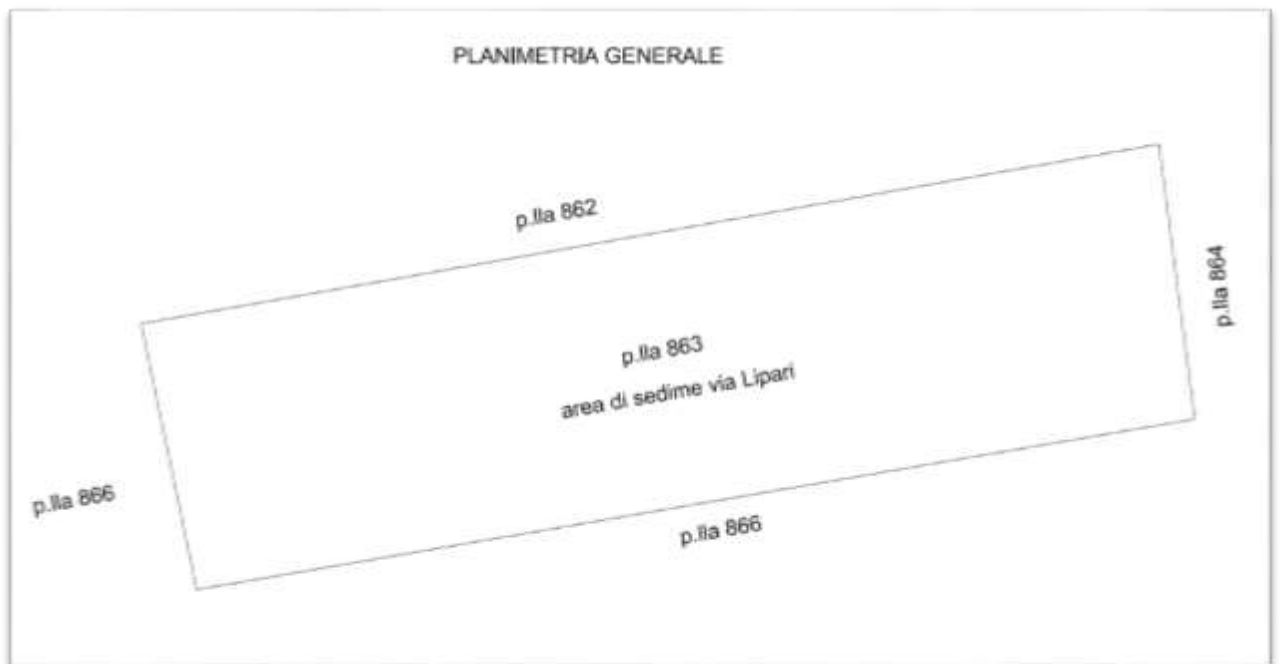
si precisa che per l’unità abitativa non è stata **rinvenuto APE** e pertanto in questa sede si quantificano in **€ 600,00** i costi necessari per la sua redazione

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

I beni di cui al **lotto n. 2** della presente relazione di stima sono rappresentati da una porzione dell’attuale via Lipari ed esattamente l’area antistante la p.lla 862 (che rappresenta l’originario lotto del complesso edilizio di cui fanno parte i cespiti di cui al lotto n. 1) avente larghezza di circa 6 metri ed estensione catastale di 136 mq.

Essa ha forma pressoché rettangolare e si presenta per l’appunto come una porzione di sede viaria regolarmente asfaltata e con presenza di sottoservizi.

Il tutto come si evince dai grafici e dalla documentazione fotografica sotto riportati





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 accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

I beni di cui alla presente relazione di stima sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto **Comune di Casoria** con i seguenti estremi:

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

CATASTO FABBRICATI

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Casoria	10	862	5	C/6	4	60 m ²	Totale: 68 m ²	161,13
indirizzo	via ARPINO n. CM Piano T							
intestati	[..OMISSIS...] Codice Fiscale [..OMISSIS...] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni							
Casoria	10	862	8	A/7	2	9 vani	Totale: 185 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 165 m ²	557,77

indirizzo via ARPINO n. 47 Piano S1-1

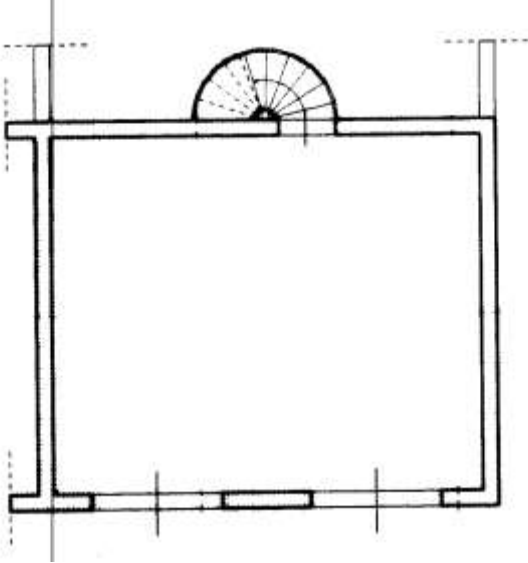
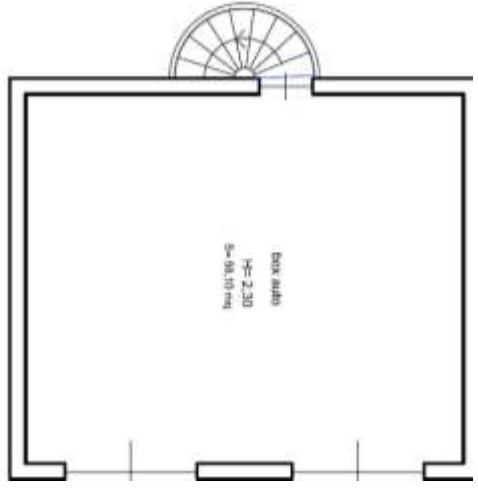
intestati	[..OMISSIS...] Codice Fiscale [..OMISSIS...] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni						
-----------	--	--	--	--	--	--	--

Casoria	10	862	9	A/7	2	9 vani	Totale: 182 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 173 m ²	557,77
---------	----	-----	---	-----	---	--------	--	--------

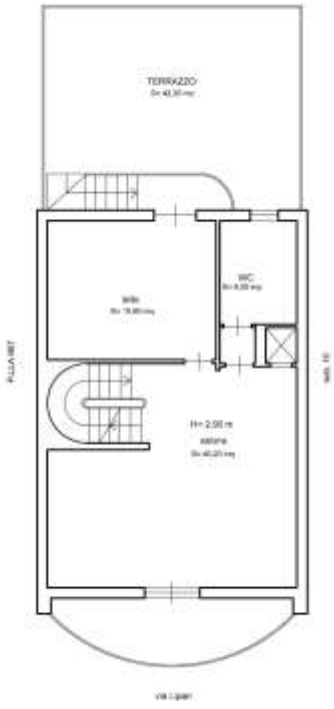
indirizzo via ARPINO n. 47 Piano 2-3

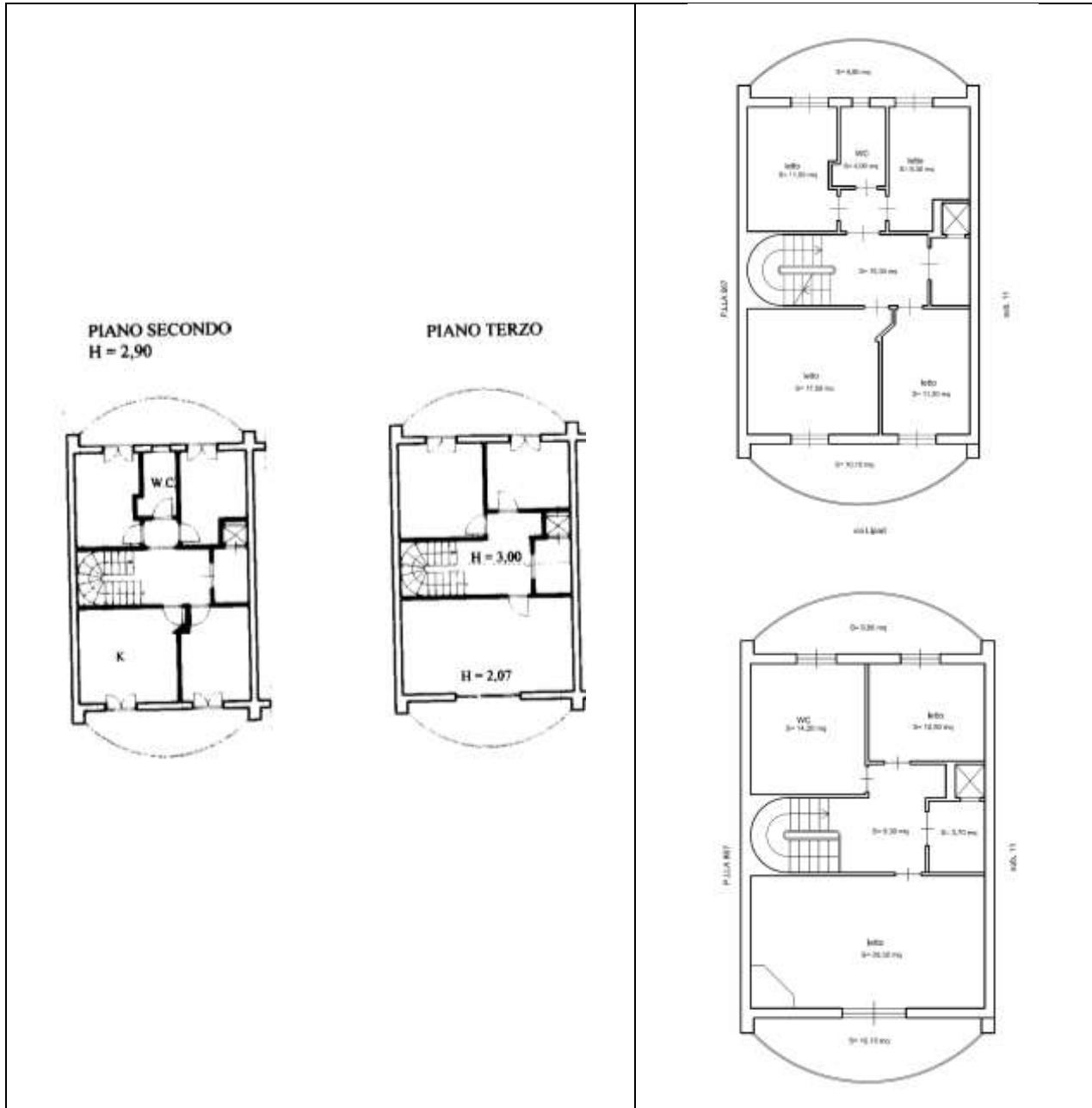
intestati	[..OMISSIS...] Codice Fiscale [..OMISSIS...] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni						
-----------	--	--	--	--	--	--	--

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, e le planimetrie catastali **sono conformi allo stato dei luoghi**, eccetto lievi differenze grafiche non suscettibili di variazione.

CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIE CATASTALI	
PLANIMETRIA SUB .5	STATO DEI LUOGHI
	
PLANIMETRIA SUB .8	STATO DEI LUOGHI



	 <p>The architectural floor plan shows a subterranean level with the following features:</p> <ul style="list-style-type: none">TERRAZZO (Terrace) at the top, measuring 41.30 m.Bedrooms: Two bedrooms, one measuring 18.00 m and another measuring 4.20 m.Bathroom: A bathroom measuring 4.20 m.Living Area: A living area measuring 2.00 m and 46.20 m.Entrance: A semi-circular entrance at the bottom, labeled VIA L. QUAI.Staircase: A staircase is located in the middle-left section.Labels: The plan includes labels for PILA 101, PILA 102, and PILA 103 along the left and right walls.
<p>PLANIMETRIA SUB .9</p>	<p>STATO DEI LUOGHI</p>



CONFRONTO STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI CON STATO DEI LUOGHI

Dalle visure storiche emerge quanto segue:

l'unità sub. 5 è stata costituita in data 19.01.2000 (con causale costituzione) e non ha subito variazioni dalla sua costituzione;

l'unità sub. 8 deriva dalla variazione dell'ex sub. 2 per variazione del 20/10/2000 Pratica n. 145831 in atti dal 20/10/2000 con causale "divisione rett. erron. accatastament" (n. 28838.1/2000). A sua volta

l'unità sub. 2 era stata costituita in data 19.01.2000 (con causale costituzione) e non ha subito variazioni dalla sua costituzione.

l'unità sub. 9 deriva dalla variazione dell'ex sub. 2 per variazione del 20/10/2000 Pratica n. 145831 in atti dal 20/10/2000 con causale "divisione rett.erron. accatastament" (n. 28838.1/2000). A sua volta l'unità sub. 2 era stata costituita in data 19.01.2000 (con causale costituzione) e non ha subito variazioni dalla sua costituzione.

L'intera p.lla 862 risulta correttamente riportata anche in mappa wegis anche se, la porzione della via di accesso ai locali garage (via Pantelleria) ricade sulla consistenza della stessa come peraltro per tutti i lotti adiacenti di altra proprietà.

Agli atti si è rinvenuto Elaborato Planimetrico redatto in data 19.01.2000, che non risulta aggiornato nella individuazione dei sub. 8 e 9.





Stralcio visure catastali



Stralcio estratto di mappa e sovrapposizione con stato dei luoghi

Per cui in questa sede si prevedono costi per **€ 1.500,00** necessari all'aggiornamento della mappa wegis al fine di individuare la sede stradale (via Pantelleria) ricadente sulla p.lla 862.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

CATASTO TERRENI

Comune	Foglio	Particella	qualità/classe	Superficie	Classe	Deduz	R.D. €	R.A. €
Casoria	10	863	Sem irrig 2	01 36	4	P10A	3,69	0,98
intestati	[..OMISSIS...] Codice Fiscale [..OMISSIS...] Proprietà 333/1000 [..OMISSIS...] Codice Fiscale [..OMISSIS...] Proprietà 333/1000 [..OMISSIS...] Codice Fiscale [..OMISSIS...] Proprietà 333/1000							

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata, e estratto di mappa catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, ma **la qualità non corrisponde** in quanto trattasi di sede stradale e non seminativo irriguo.

Andrebbe pertanto effettuato un aggiornamento della qualità in modo da rendere la stessa coerente con lo stato dei luoghi.



Dalle visure storiche emerge che la p.lla 863 deriva dal frazionamento del 19/04/1991 in atti dal 05/06/1995 (n. 9715.F04/1991) e quindi dalla ex p.lla 737 di are 6.77. La predetta deriva a sua volta dalla ex p.lla 339 di HA 1.29.05, giusto frazionamento del 08/07/1988 in atti dal 24/03/1995 (n. 863.F01/1989), già estesa per ha 1.36.30 a seguito di frazionamento del 22/08/1987 in atti dal 24/03/1995 (n. 72.F01/1989), di cui in origine era estesa per ha 1.54.90.



Stralcio visura catastale p.lla 863

Per cui in questa sede si prevedono costi per **€ 500,00** necessari all'aggiornamento della qualità della predetta p.lla 863.

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.

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica come richiesto dal G.E.

LOTTO N. 1: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare per civile abitazione disposta su tre livelli fuori terra oltre tavernetta e locale garage sita in **Casoria** alla via **Lipari n. 47**. L'unità abitativa ha accesso dalla via Lipari 47 e si compone di tavernetta al piano seminterrato con annessa area esterna pertinenziale e locale garage (con accesso da via Pantelleria), porticato ed area esterna al piano terra, salone, camera da letto e wc al piano primo (oltre terrazzo), quattro camere da letto con wc al piano secondo ed ulteriori due camere da letto con wc al piano terzo (mansarda), oltre balconi esterni.

Il tutto confina nell'insieme a nord con via Pantelleria, ad est con proprietà [..OMISSIS..], a sud con p.lla 863 (area di sedime di via Lipari) e ad ovest con p.lla 867 e 635, salvo se altri.

È riportata nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Casoria** al **foglio 10, p.lla 862, sub. 5**, cat. C/6, cl. 4, consistenza 60 mq, rendita € 161,13, **sub. 8**, cat. A/7, cl. 2, consistenza 9 vani, rendita € 557,77 e **sub. 9**, cat. A/7, cl. 2, consistenza 9 vani, rendita € 557,77, cui lo stato dei luoghi è conforme eccetto lievi differenze grafiche non suscettibili di variazioni catastali.

I cespiti sono stati edificati senza alcuna Autorizzazione urbanistica e per gli stessi risulta **Istanza di condono edilizio ex l. 724/94 (pratica n. 7150)** per la quale risulta versata l'oblazione e parte degli oneri concessori, ma non è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria ed a parere dello scrivente

Esperto non sussistono i presupposti per il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria come meglio indicato in risposta al quesito n. 6. Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 154.000,00.

LOTTO N. 2: Diritti di proprietà pari a 1/3 di area urbana (destinata a sede viaria) sita in **Casoria** alla via **Lipari n. 47**, rappresentante una porzione dell'area di sedime di via Lipari. Ha forma rettangolare e si estende catastalmente per mq 136. Confina nell'insieme a nord con p.lla 862, ad est con p.lla 864 (via Lipari), a sud ed ovest con p.lla 866 (via Lipari), salvo se altri.

È riportata nel **Catasto Terreni** del Comune di **Casoria** al **foglio 10, p.lla 863** cat. Sem Irriguo, classe 2, are 1,36, RD € 3,69, R.A. € 0,98, cui lo stato dei luoghi non è conforme per qualità.

Ricade in ZONA Bp2.r – Insediamenti in contesto Bp2 – (art.8.e.1) del PUC vigente.

PREZZO BASE euro 5.500,00.

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:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti all'esecutato nel modo seguente:

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1
F. 10 p.lla 862 sub. 5, 8 e 9

pervenuti **in piena ed intera proprietà** in forza di:

Trascrizione nn. 36501/25946 del 15.11.2000 (vedi copia titolo allegato)

Atto di divisione per Notaio Russo Krauss Francesco del 09.11.2000 con il quale i sigg. **[..OMISSIS..]** nato ad **[..OMISSIS..]**, **[..OMISSIS..]** nato a **[..OMISSIS..]** e **[..OMISSIS..]** nato a **[..OMISSIS..]** procedevano tra l'altro alla divisione delle quote dei cespiti in loro proprietà (pervenuti nella quota di 1/3 ciascuno) e procedevano tra l'altro all'assegnazione in piena proprietà al sig. **[..OMISSIS..]** (esecutato) dei cespiti in Casoria, in Catasto Fabbricati **F. 10 p.lla 862 sub. 5, 8 e 9.**

Trattasi di bene personale ex art. 179 cc (divisione csd "pura", senza cessione di quote)

I sigg. **[..OMISSIS..]**, **[..OMISSIS..]** e **[..OMISSIS..]** avevano edificato i cespiti su **suolo** pervenuto in forza di:

Trascrizione nn. 1579/1231 del 18.01.1995 (vedi copia titolo allegato)

Atto di compravendita per Notaio Russo Krauss Francesco del 13.01.1995 con il quale i sigg. **[..OMISSIS..]** nato ad **[..OMISSIS..]**, **[..OMISSIS..]** nato a **[..OMISSIS..]** e **[..OMISSIS..]** nato a **[..OMISSIS..]** acquistavano dai coniugi **[..OMISSIS..]** (coniugati in regime di comunione legale dei beni), che cedevano la piena proprietà del terreno in Casoria, in **C. T. foglio 10 p.lla 737**

Alla data di acquisto dei cespiti del 13.01.1995 il sig. **[..OMISSIS..]** risultava coniugato in **regime di separazione legale dei beni** con la sig.ra **[..OMISSIS..]** per aver contratto matrimonio in Acerra in data 21.04.1984, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal Comune di Acerra in data 28.01.2025

Sullo stesso infatti sono riportate le seguenti annotazioni:

Con data in atto 25-9-87 del notaio Dr. Carmelo Fisichella del distretto notarile di Napoli i Sigg. [...OMISSIS...] nato in [...OMISSIS...] e [...OMISSIS...] [...OMISSIS...] ai sensi dell'art.162 II Comma del Codice Civile, hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Acerra, 19-1-1988



Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [..OMISSIS..]

A [..OMISSIS...] i cespiti erano pervenuti in forza di:

Trascrizione n. 3157/2482 del 30.01.1989 (rettificata con Trascrizione nn. 1578/1230 del 18.01.1995)

Atto di compravendita per Notaio Alfonso Monda del 18.01.1989 con il quale [..OMISSIS...] (coniugati in regime di comunione legale dei beni), acquistavano da [..OMISSIS...] la piena proprietà del terreno in Casoria, in **C. T. foglio 10 p.Ila 737**

Detto titolo rappresenta un atto *intervivos* avente carattere traslativo e non derivativo

**BENI DI CUI AL LOTTO N. 2
F. 10 p.Ila 863**

pervenuti **in diritti indivisi di proprietà pari a 1/3** in forza di:

Trascrizione nn. 1579/1231 del 18.01.1995 (vedi copia titolo allegato)

Atto di compravendita per Notaio Russo Krauss Francesco del 13.01.1995 con il quale i sigg. [..OMISSIS...] nato ad [..OMISSIS...], [..OMISSIS...] nato a [..OMISSIS...] e [..OMISSIS...] nato a [..OMISSIS...] acquistavano dai coniugi [..OMISSIS...] (coniugati in regime di comunione legale dei beni), che cedevano la piena proprietà del terreno in Casoria, in **C. T. foglio 10 p.Ila 737**

Alla data di acquisto dei cespiti del 13.01.1995 il sig. [..OMISSIS...] risultava coniugato in regime di separazione legale dei beni con la sig.ra [..OMISSIS...] per aver contratto matrimonio in Acerra in data 21.04.1984, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal Comune di Acerra in data 28.01.2025

Sullo stesso infatti sono riportate le seguenti annotazioni:

Con data in atto 25-9-87 del notaio Dr. Carmelo Fisichella del distretto notarile di Napoli i Sigg. [..OMISSIS...] nato in [..OMISSIS...] e [..OMISSIS...] [..OMISSIS...] ai sensi dell'art.162 Il Comma del Codice Civile, hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Acerra, 19-1-1988



Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [..OMISSIS..]

A [..OMISSIS..] i cespiti erano pervenuti in forza di:

Trascrizione n. 3157/2482 del 30.01.1989 (rettificata con Trascrizione nn. 1578/1230 del 18.01.1995)

Atto di compravendita per Notaio Alfonso monda del 18.01.1989 con il quale [..OMISSIS...] (coniugati in regime di comunione legale dei beni), acquistavano da [..OMISSIS...] la piena proprietà del terreno in Casoria, in **C. T. foglio 10 p.IIa 737**

Detto titolo rappresenta un atto *intervivos* avente carattere traslativo e non derivativo

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:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **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 abusive 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.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

Dalle ricerche espletate presso l'**Ufficio Tecnico** del **Comune di Casoria** è emerso che i cespiti di cui al **lotto n. 1** sono stati edificati in assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica. Tuttavia, in data 28.02.1995 con richiesta acquisita al prot. 5581, veniva inoltrata dal sig. [..OMISSIS...] (esecutato) Istanza di **Condono edilizio ex l. 724/1994** al fine di ottenere la sanatoria edilizia di una unità abitativa ad uso abitazione insistente sulle p.lle 737-875 del F. 10, alla via Comunale Serricchio. A detta Istanza seguiva impianto di **Pratica n. 7150** da parte dell'ufficio competente, attualmente non definita.

Dalla visione dei documenti allegati in detta pratica, si rinviene una richiesta di sanatoria di 217,50 mq di S.u.a., 100,70 mq di s.n.r. e, 277,92 mq di s.c. e di un volume di 750 mc. Veniva inoltre versata oblazione per £ 39.071.000 ed oneri concessori per £ 28.261.000, come si evince anche da una certificazione agli atti, rilasciata in data 04.01.2002.

È da evidenziare che il complesso edilizio di cui fanno parte i cespiti, si compone di un manufatto di più ampia estensione, per il quale risultano presentate tre istanze di condono edilizio (rispettivamente pratica di condono edilizio n. 7150 (in ditta [..OMISSIS...]), Pratica 7149 (in ditta [..OMISSIS...]) e pratica n. 7148 (in ditta [..OMISSIS...]).

Dalla visione della pratica di Condono Edilizio n. 7150 (avente ad oggetto i cespiti oggetto di procedura), non si sono rinvenuti grafici dello stato dei luoghi riportante i cespiti da condonare, eccetto una relazione giurata sulla consistenza (superfici) da condonare.

A questo punto occorre fare delle considerazioni.

Il fabbricato oggetto di procedura fa parte di un complesso immobiliare di **volumetria complessiva largamente eccedente i 750 mc** e per il quale risultano presentate tre istanze di condono edilizio ex l. 724/94.

Alla data di presentazione delle Istanze di condono, i cespiti risultavano in comproprietà ai germani [..OMISSIS...], Vincenzo e Giuseppe e ciò nonostante sono state presentate tre distinte istanze di condono edilizio. Infatti, i germani hanno proceduto allo scioglimento e divisione dei cespiti solo in data 09.11.2000, e dunque dopo la presentazione della pratica di condono edilizio. Corre l'obbligo precisare però che le tre istanze di condono riguardavano comunque porzioni immobiliari autonome dal punto di vista funzionale.

Inoltre, la volumetria dei cespiti oggetto di procedura esecutiva di cui alla istanza di condono edilizio (pratica 7150) **eccede la volumetria massima consentita dalla ex l. 724/94** che consente per l'appunto all'art. 39 "la sanatoria delle nuove costruzioni realizzate entro il 31 dicembre 1993, purché di volumetria **non superiore a 750 metri cubi per singola domanda**".

Da ciò si deduce che, a parere di questo scrivente Esperto, allo stato non sussistono i limiti volumetrici di cui all'art. 39 della l. 724/94 (neppure per la singola unità abitativa) e di conseguenza verrebbero a mancare i requisiti per un esito positivo dell'istruttoria finalizzata al rilascio di Permesso in Sanatoria.

Va da sé che ad un eventuale diniego al rilascio dell'Autorizzazione in sanatoria, seguirebbe come per legge Ordinanza di demolizione.

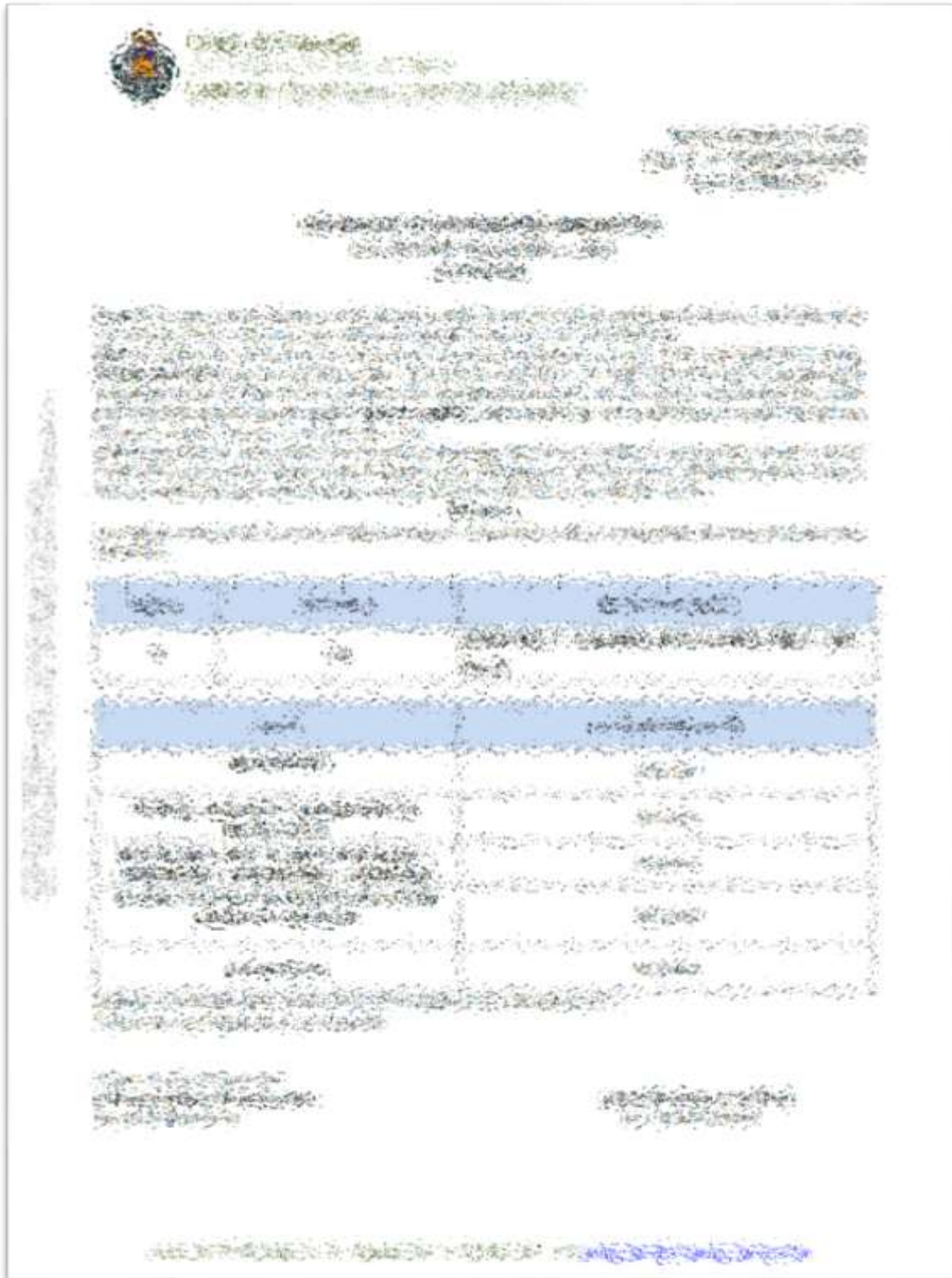
Ragion per cui in questa sede, lo scrivente considererà gli stessi "non sanabili" e pertanto abusivi ed in sede di stima si procederà nella valutazione del valore d'uso come richiesto dal GE.

Resta inteso che lo scrivente ha espresso un mero parere tecnico basato sulla scorta della documentazione esaminata e rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico, al cui Dirigente spetta ovviamente qualsiasi valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione in sanatoria per le difformità riscontrate ed al quale è demandato ovviamente ogni parere circa il diniego o il rilascio di Provvedimenti Amministrativi.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

Dalle ricerche espletate presso l'**Ufficio Tecnico** del **Comune di Casoria** è emerso che i cespiti di cui al **lotto n. 2** sono rappresentati da un'area di sedime che rappresenta una porzione della sede viaria denominata "via Lipari", ossia una porzione di circa 130 mq antistante la p.lla 862.

Dal **Certificato destinazione Urbanistica** rilasciato allo scrivente dal Comune di Casoria in data 09.02.2024 (che si allega), si evince che la detta area ricade in zona "ZONA Bp2.r – Insediamenti in contesto Bp2 – (art.8 e.1)" del PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 27/12/2022, pubblicato sul BURC n.5 del 16/01/2023 e la variante al P.U.C. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 29/04/2024.



La zona di Attuazione del Piano prevede le seguenti modalità:

TITOLO 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 20 – Le previsioni operative del Puc

20.1 – L’attuazione del piano avviene mediante diverse modalità, nel seguito specificate.

20.2 – Nell’Unità territoriale elementare “P” (rurale-periurbana), il Puc si attua con le modalità specificate dal Piano operativo del Parco periurbano, di cui alla Parte III delle presenti norme. Detto Piano operativo prevede

opere realizzabili sia mediante interventi diretti convenzionati, sia subordinate alla redazione di piani urbanistici attuativi.

20.3 – Nell’Unità territoriale elementare “U” (urbana) - ad eccezione della porzione di zona Bp3 corrispondente all’ex stabilimento Rhodiatece, e della zona A, “Abitati storici” – le previsioni operative assumono diversa forma: in tutte le zone le precisazioni operative sono definite mediante pianificazione urbanistica attuativa, secondo le prescrizioni programmatiche dettagliate nella tavola Pop1; nelle zone Bs, destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esse possono anche concretizzarsi in progetti di opera pubblica e permessi di costruire convenzionati.

20.4 – Nell’Unità territoriale elementare “U”, limitatamente alla zona A, “Abitati storici”, sono consentite, con intervento diretto, le azioni di recupero del patrimonio storico e di decompressione del patrimonio edilizio non storico, secondo la normativa di dettaglio di cui al Titolo 2. Nel caso di demolizione con ricostruzione parziale o totale del manufatto di recente formazione situato in contesto storico, limitatamente alle quantità edilizie regolarmente assentite o legittimate a seguito di sanatoria, dette quantità potranno essere delocalizzate nelle zone del Piano a tal scopo individuate, entro cinque anni dall’avvenuta opera di riconfigurazione dell’area storica. In ogni caso, sia che il sedime della demolizione resti ineditato, sia che su di esso vengano ripristinati i volumi storici preesistenti, l’area e gli eventuali manufatti ricostruiti, saranno destinati a servizi di quartiere ai sensi dell’art. 3 del Dim 1444/1968, pubblici o di uso pubblico convenzionato.

Articolo 21 – Gli strumenti urbanistici attuativi

21.1 – Ciascun ambito da sottoporre a pianificazione urbanistica attuativa è individuato in termini tali da perseguire la più razionale sistemazione urbanistica delle aree, il soddisfacimento delle esigenze di dotazione di spazi per funzioni pubbliche e/o collettive ed una equilibrata compresenza di diverse funzioni ammissibili.

21.2 – Gli ambiti di pianificazione attuativa, per le aree non incluse nel Piano operativo del Parco periurbano, devono rispettare i lotti minimi nel seguito specificati:

o nelle zone Br1 e Bp1, Br2.1, Br2.2: 5000 mq.

o nella zona Bp2: 10000 mq.

o nelle zone Bp3 e Bp4 il lotto minimo corrisponde all’estensione di ognuno degli stabilimenti produttivi

dismessi o in attività.

21.3 - Alla determinazione del lotto minimo nelle zone Br2.1, Br.2.2, Bp2 concorrono le eventuali aree di decollo dei volumi da delocalizzare dalle zone A, Br1 e Bp2.r.

21.4 - Alla determinazione del lotto minimo in zona Bp2 possono concorrere anche aree non contigue ma unite tra loro da viabilità pubblica, a patto che il centro di dei lotti oggetto di accorpamento non siano tra loro distanti più di 750 m.

21.5 – Si precisa che alla definizione del lotto minimo di intervento possono concorrere anche zone territoriali differentemente zonizzate, purché le stesse siano contigue. In tal caso, il lotto minimo di pianificazione attuativa è determinato dalla soglia più elevata tra quelle relative alle zone coinvolte, come definite dal precedente comma 21.2 (ad esempio, nel caso la proposta di Pua interessi aree in zona Br2.2 e Bp1, il lotto minimo di intervento sarà pari a 10.000 mq, superficie alla quale concorrerà sia la porzione territoriale inclusa in Bp1 che quella inclusa in Br2.2).

Articolo 22 – Programmazione, criteri di attuazione e assoggettamento ad uso pubblico di beni privati

22.1 – La parte operativa definisce e regola preliminarmente le condizioni di fattibilità delle trasformazioni del territorio e degli immobili su di esso ricadenti in relazione al soddisfacimento delle condizioni di sostenibilità indicate dalla parte strutturale per Puc, nonché alla disponibilità di spazi pubblici e/o di uso comune e collettivo e attrezzature connesse necessarie. In caso di assenza o carenza di tali condizioni gli interventi devono prontamente assicurarne il potenziamento o la realizzazione ex-novo, in relazione agli abitanti insediati e insediabili e alle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico operativo e comunque in coerenza con la programmazione economica e temporale dell'Ente comunale.

22.2. L'assoggettamento all'uso pubblico per le aree e gli edifici privati assoggettati a standard e/o attrezzature di uso pubblico, può avvenire a mezzo di convenzione, con cui il proprietario costituisce servitù perpetua di uso pubblico. Nel caso della realizzazione di una struttura destinata a parcheggio, il proponente si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito), sul suolo e – ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità – nel sottosuolo, un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati. In questo caso, il proprietario deve assumere a proprio carico la permanente manutenzione (anche straordinaria) della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio privato, così da mantenere il suolo in stato adeguato al suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati.

22.3 – Le convenzioni di cui al punto precedente sono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del proprietario. Tutte le obbligazioni assunte con le ricordate convenzioni debbono essere assistite da congrua garanzia.

Articolo 8.e – Zona Bp2. Aree della produzione e dei servizi 8.e.1 – Parti prevalentemente produttive, destinate ad attività commerciali, direzionali, manifatturiere e per la logistica disposte nella parte mediana del territorio comunale, lungo la Circumvallazione esterna e la Strada delle Puglie. Sono caratterizzate da una morfologia insediativa discontinua, costituita da recinti produttivi e spazi aperti residuali. I recinti presentano ampie superfici impermeabilizzate, destinate a deposito e/o parcheggio. Carente è il sistema delle urbanizzazioni pubbliche in specie per quanto attiene i servizi e le attrezzature di tipo secondario.

All'interno di questo contesto è incluso un quartiere caratterizzato da funzioni residenziali (Bp2.r) disposte in edifici multipiano con rari esercizi commerciali ai piani terra su strada.

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.).

I beni oggetto di pignoramento di cui al lotto n. 1, in sede di accesso, risultavano occupati dal debitore esecutato in uno al proprio nucleo familiare a titolo di residenza, mentre i beni di cui al lotto n. 2 sono rappresentati da una porzione di sede stradale e pertanto utilizzati di conseguenza.

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).

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, ed alla data del 30.01.2025, è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

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

- obblighi, divieti e limitazioni per l'utilizzo delle parti comuni;
- difformità urbanistiche e catastali, compreso eventuali atti d'obbligo edilizio;

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

1. Iscrizione contro nn. 26219/8001 del 18.05.2005 –

ipoteca legale di € 262.231,14 a garanzia del capitale di € 131.115,37 nascente da atto amministrativo a Favore di Gest Line S.p.A. con sede in Napoli, contro [..OMISSIS...] (esecutato) e gravante sulla piena proprietà dei cespiti di cui al **lotto n. 1**

2. Trascrizione contro nn. 37119/26955 del 09.10.2020

Pignoramento immobiliare del 18.02.2020, in favore di fallimento [..OMISSIS...] e contro il signor [..OMISSIS...] esecutato gravante sulla piena proprietà dei cespiti in Casoria di cui al lotto 1 e quota 1/3 dei cespiti di cui al lotto n. 2 (pignoramento alla base della presente procedura esecutiva)

Si precisa che risultano i seguenti pignoramenti precedenti:

Trascrizione nn. 10536/7663 del 27.03.2001 – che ha incardinato la procedura esecutiva RGE 238/01 pendente presso il Tribunale di Napoli, estinta in data 12.12.2001;

Trascrizione nn. 3264/2431 del 26.01.2011 - che ha incardinato la procedura esecutiva pendente presso il Tribunale di Napoli. Della stessa non si è rinvenuto numero di ruolo ma risulta sicuramente estinta in quanto intrapresa dalla soc. [..OMISSIS...] (attuale creditore procedente), attualmente fallita;

Trascrizione nn. 11734/9189 del 16.03.2012 che ha incardinato la procedura esecutiva RGE 270/12 pendente presso il Tribunale di Napoli, estinta in data 07.01.2017;

Trascrizione nn. 32044/24664 del 12.07.2018 che ha incardinato la procedura esecutiva RGE 188/18 pendente presso il Tribunale di Napoli Nord, estinta in data 20.02.2019.

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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio Tecnico del Comune di Casoria è dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. è emerso che i beni pignorati non ricadono su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso.

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.

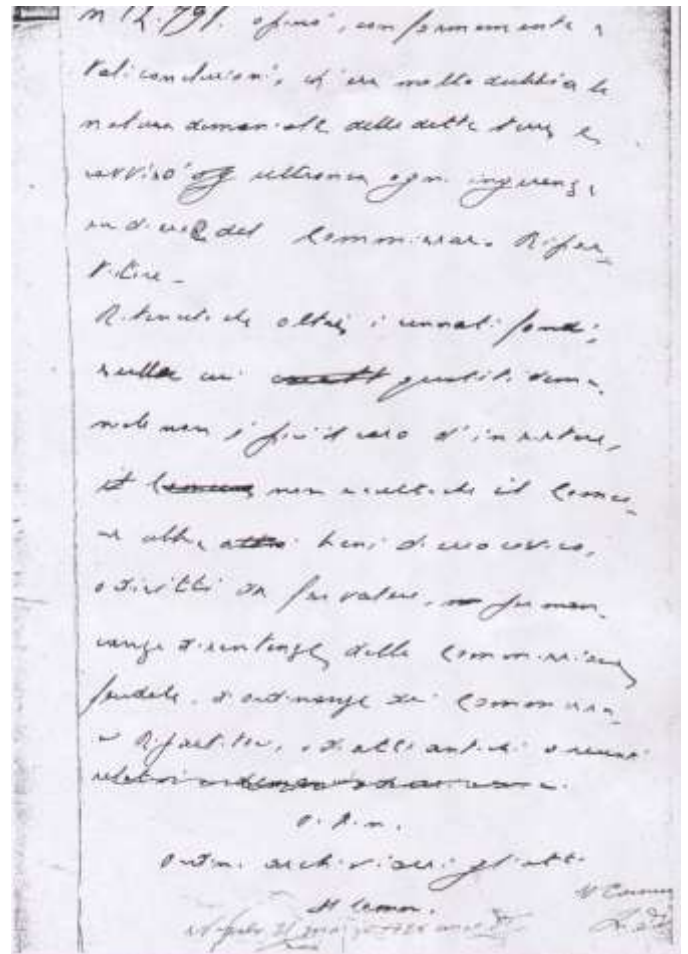
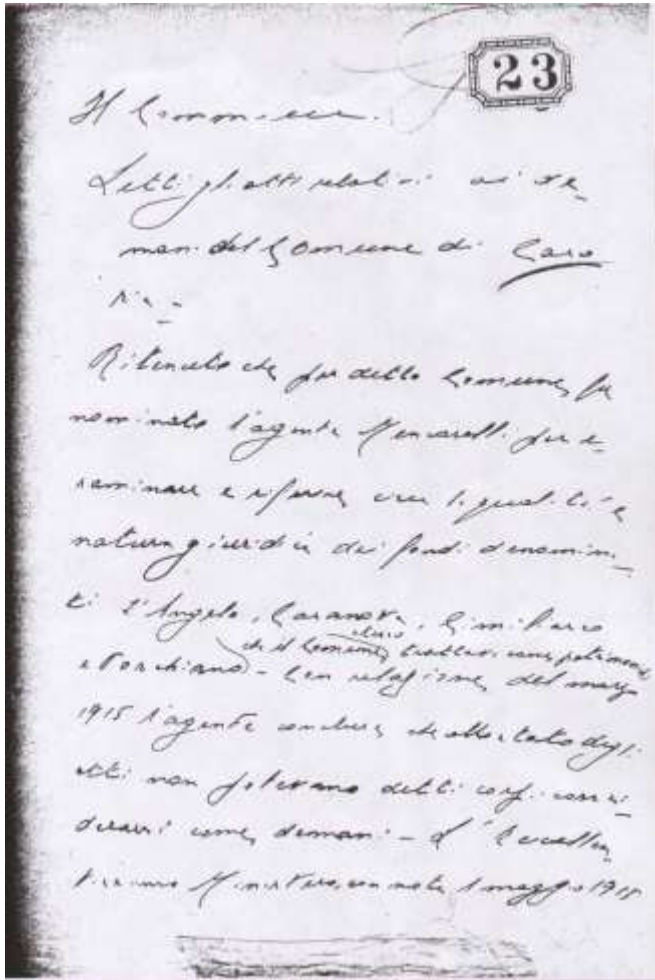
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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.

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso nel Comune di Casoria **non vi sono aree gravate da uso civico**, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 05.03.1928 e che si allega.



stralcio Decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 21.03.1928

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

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

I cespiti non ricadono nelle condizioni di cui al presente quesito.

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:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;

- 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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; va evidenziato però che l'immobile è da considerarsi abusivo e come già evidenziato dallo scrivente, all'attualità non sussistono i presupposti per il rilascio di un titolo urbanistico legittimante la regolarizzazione urbanistica.

Inoltre, non potendosi determinare il valore l'area di sedime con indicazione dei costi di demolizione secondo le indicazioni formulate nei quesiti posti dal GE, in quanto i costi di demolizione sarebbero eccessivi o addirittura superiori a quelli del valore dell'area di sedime dei cespiti (e ciò non è possibile in quanto in Estimo non esistono beni con valore di mercato negativo), si procederà alla quantificazione del valore di mercato secondo il **valore d'uso**. Per l'applicazione di tale criterio, **ai soli fini della stima**, si ipotizzerà un reddito calcolato sulla attuale capacità redditizia, fermo restando tutti gli aspetti legati alle questioni urbanistiche già ampiamente evidenziate.

Valore d'Uso

Il metodo del Valore d'Uso, consiste nella determinazione del valore di mercato del bene in considerazione della capacità redditizia del fabbricato per un numero n di anni (ovviamente non individuabile con certezza) che in considerazione del contesto attuativo delle Ordinanze, della particolare condizione urbanistica in cui versano i cespiti e dei precedenti amministrativi e delle precedenti pronunce degli Organi di Giustizia, si **determina in 15 anni**. Per tale intervallo, si è **adottato un periodo d'uso medio-lungo**, proprio in considerazione delle particolari circostanze in merito alla condizione urbanistica dei cespiti.

Il lotto unico di vendita è composto da una unità immobiliare; dopo un'attenta e scrupolosa analisi di mercato, tenendo conto dell'ubicazione del fabbricato, del suo stato di manutenzione e della superficie di ogni singolo ambiente, al fine di determinare un adeguato e congruo valore d'uso per ogni singolo appartamento, si può ipotizzare che dall'uso dell'unità in parola, si potrebbe ricavare una rendita mensile di circa 1.700,00 €/mensili

(ossia circa €/mq 5,00 mensili), anche in considerazione delle finiture dei cespiti, fermo restando le problematiche urbanistiche già evidenziate.

Da questa cifra vanno poi detratte le spese pari al 30%, che rappresentano le spese da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, non continuità d'uso, ecc quindi:

$$1.700,00 \text{ €/mensili} - 30\% = \mathbf{1.190,00 \text{ €/mensili}}$$

A questo punto si applica un criterio di capitalizzazione del reddito, in considerazione di una rata costante mensile (decurtata del 30% pari alle spese a carico del proprietario), secondo un calcolo di interesse composto, in considerazione di un saggio di interesse legale costante (riferito all'attualità) che ad oggi è pari a 2,0%.

DATI	
PERCENTUALE DI INTERESSE ANNUO	2,0%
ARCO TEMPORALE IPOTIZZATO	15 ANNI
IMPORTO VALORE D'USO MENSILE (DECURTATO DEL 30%)	€ 1.190,00

Durata in anni	5 anni	10 anni	15 anni
Valore d'uso immobile	€67.892,30	€129.328,91	€184.923,68

A questo punto vanno comunque detratti i costi presunti per:

<i>Costi presunti redazione APE</i>	€ 600,00
<i>Costi presunti per verifica/adeguamento impianti</i>	€ 3.500,00

Per cui:

$$V_m = € 184.923,68 - € 600,00 - € 3.500,00 = € 180.823,68$$

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e **per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia**, nonché per **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.**

$$\text{Valore a base d'asta} = € 180.823,68 \times 0,85 = € 153.700,13$$

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto n. 1 sopra descritto**, può essere fissato in **€ 154.000,00** approssimato in cifra tonda.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

Per la stima dei beni di cui al lotto n. 2, trattandosi di area che può essere eguagliata ad area destinata a "standards pubblici" e priva di edificazione, lo scrivente ha considerato gli stessi come area commisurata ad indici "medi" di fabbricabilità riferiti (o riferibili) all'intera zona omogenea, al lordo dei terreni da destinarsi a spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione, in accordo con i più recenti orientamenti Giurisprudenziali.

Ragion per cui, nel calcolo del valore di mercato, si è applicato un valore medio pari a 10% delle superfici residenziali in detta area.

Una ricerca di mercato, ha evidenziato un valore medio di mercato pari a circa €/mq 1.600,00. Ne deriva che:

$$V_m = €/mq 1.600,00 \times 0,10 \times mq 136 = € 21.760,00$$

A questo punto va evidenziato che il diritto pignorato **è pari a 1/3** ed inoltre va applicato un coefficiente riduttivo per la maggiore difficoltà di vendita.

Per cui:

$$V_m = 21.760,00 \times 0,90 \times 1/3 = \text{€ } 6.462,72$$

Va infine **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e **per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia**, nonché per **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.**

Quindi

$$\text{Valore a base d'asta (quota 1/3)} = \text{€ } 6.462,72 \times 0,85 = \text{€ } 5.493,12$$

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto n. 2 sopra descritto (in quota 1/3)**, può essere fissato in **€ 5.500,00** approssimato in cifra tonda.

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.

I beni di cui alla presente relazione di stima sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà.

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**.

Alla data di acquisto/divisione dei cespiti del 13.01.1995 e 09.01.2000 il sig. **[..OMISSIS..]** risultava coniugato in **regime di separazione legale dei beni** con la sig.ra **[..OMISSIS..]** per aver contratto matrimonio in Acerra in data 21.04.1984, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal Comune di Acerra in data 28.01.2025

Sullo stesso infatti sono riportate le seguenti annotazioni:

*Con data in atto 25-9-87 del notaio Dr. Carmelo Fisichella del distretto notarile di Napoli i Sigg. **[..OMISSIS..]** nato in **[..OMISSIS..]** e **[..OMISSIS..]** **[..OMISSIS..]** ai sensi dell'art.162 II Comma del Codice Civile, hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.*

Acerra, 19-1-1988



Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [...OMISSIS...]

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo

scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

L'Esperto
[..OMISSIS..]