

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott. Monica Marrazzo
Custode: avv. Daniela Cicirello
udienza 20/5/2025

Procedura a carico di:

Procedura RGE: 101/2023

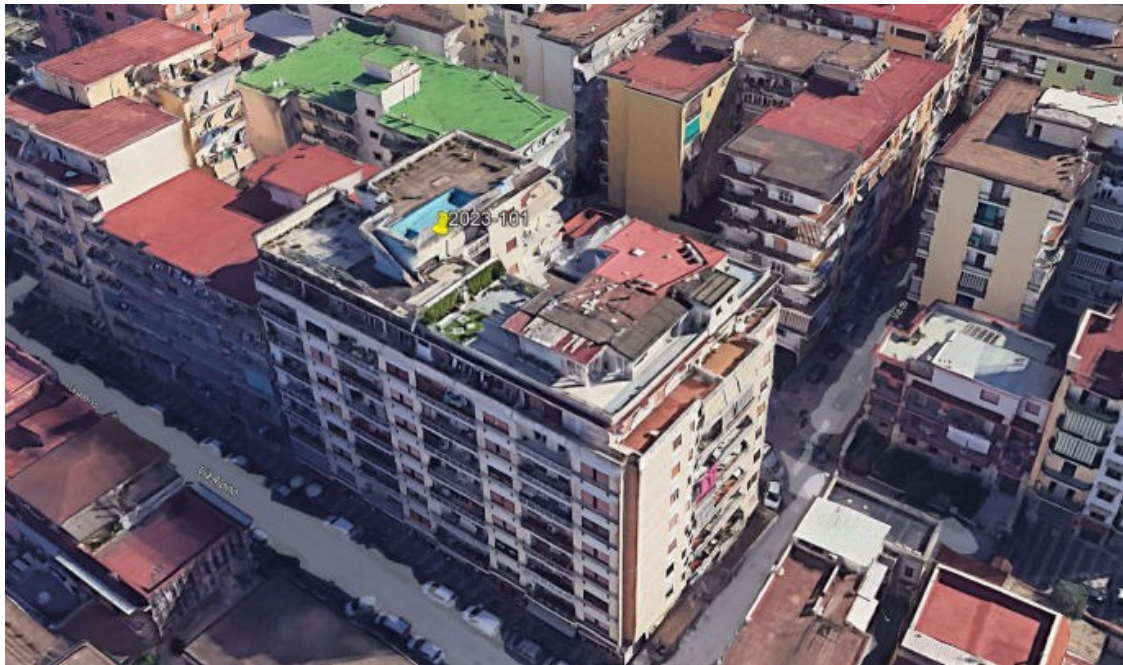
Promossa da: [REDACTED]

Legale: avv.to

LOTTO UNICO: Appartamento sito in Casoria, Via Antonio De Curtis civico 1, scala B nono ed ultimo piano interno 58 composto da quattro camere, bagno e terrazzi su cui parte è realizzata una piscina ed un solarium.

Titoli edilizio: Immobile realizzato in difformità al titolo edilizio su cui pende pratica di condono. Necessita effettuare interventi edili per riportare il bene alle condizioni della domanda di condono

Valore a base d'asta: Euro 157'600,00 (centocinquantasettemilaseicento/00)



PERIZIA DI STIMA

Criticità riscontrate e che si segnalano in premessa:

- 1) L'immobile pignorato (sub 66) risulta essere in uno con altro bene (sub 63), non pignorato, appartenente al cointestatario della originaria pratica di mutuo, immobile posto al piano di sotto (ottavo) e collegato per una scala interna in cemento armato; collegamento con ogni probabilità realizzato in fase di costruzione del fabbricato.



Per operare la separazione tra i due beni necessita effettuare operazioni edili che interessano entrambe le proprietà (e quindi anche il bene non staggito) con tutte le difficoltà del caso.

- 2) Il titolo di provenienza in testa all'esecutato ed i titoli edilizi **non fanno alcun riferimento ad una piscina** che esiste ed è annessa

all'appartamento, costruita in elevazione sia su parte del terrazzo pertinenziale, sia sul ballatoio condominiale che sulla copertura del vano scale condominiale.

3) La planimetria catastale allegata e **richiamata nei titoli di provenienza** raffigura esclusivamente appartamento e terrazzo del nono piano senza rappresentare graficamente e minimamente le strutture di contenimento e portanti della piscina; inoltre la planimetria catastale richiamata in atti:

- rappresenta diversamente il terrazzo a livello
- non rappresenta in alcun modo il terrazzo di copertura del nono piano
- non raffigura minimamente la scala che porta alla copertura
- riporta la muratura di confine tra ballatoio e terrazzo in una posizione diversa

4) Il Regolamento di Condominio, di tipo contrattuale (ricevuto per PEC dall'Amministratore), all'articolo 15, specifica che *"Nelle spese per le scale vanno comprese anche quelle relative **alla copertura del vano scala**"*. I titoli di provenienza che si sono succeduti nel tempo e dall'epoca di costruzione del fabbricato, fanno riferimento ad immobile al nono piano, un terrazzo a livello ed un terrazzo di copertura, richiamando una pianta catastale che però, come visto, rappresenta solo ed esclusivamente il nono piano. Non si comprende quindi se per "terrazzo di copertura" si intende solo quello che copre l'abitazione o anche quello che copre il vano scale (e su cui si sviluppa gran parte della piscina);

5) Sul bene pende una domanda di condono presentata per la L. 47/85, incompleta nella documentazione e nei pagamenti. Poiché è evidente che la piscina è stata realizzata assieme al resto del fabbricato o in proseguo diretto dei lavori, la pratica di condono è da ritenersi infedele, omettendo la presenza di strutture portanti e la presenza di carichi accidentali di notevole importanza (il carico che costituisce la piscina) che interessa non solo il piano in questione ma tutto il fabbricato.



Ottenute le risposte dagli uffici preposti si procede quindi alla redazione della presente relazione che, come da mandato del signor Giudice, viene redatta nelle modalità previste e depositata in chiave telematica secondo le disposizioni di Legge.

SEZIONE A – CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. In particolare, l'esperto deve precisare, se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, 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. L'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. Deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

All'interno del fascicolo telematico è presente la **Certificazione Notarile** sostitutiva redatta per notar Maria Landolfo del distretto notarile di Napoli – documento datato 13/4/2023 e presente nel deposito del 21/4/2023

Questa perviene ad un atto di compravendita ultraventennale rispetto al pignoramento che corrisponde poi all'atto di acquisto del bene da parte dell'esecutata.

Date significative desunte dalla sua lettura:

Pignoramento:

Trascritto alla conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 4/4/2023 con RP 13098 RG 17515 a favore della [REDACTED] spa e contro

Titolo di provenienza corrispondente ad Atto ultraventennale:

Atto di compravendita per scrittura privata per notar [REDACTED] [REDACTED] del 29/7/1998 Trascritto a Napoli 2 il 1/8/1998 con RP 19308 e RG 25121 per cui [REDACTED] come sopra generalizzata in separazione dei beni acquistava il bene in questione da

I dati catastali attuali, che corrispondono a quelli storici del ventennio vengono indicati nella certificazione.

CASORIA Foglio 15 particella 256 sub 66 categ. A2 classe 7

Alla Certificazione Notarile **NON** è allegato l'estratto dello stato civile mentre viene allegato l'estratto di mappa con l'individuazione del fabbricato.

Copia del certificato anagrafico contestuale da cui si evince che l'esecutata risulta di stato libero e residente con il suo nucleo familiare presso il bene staggito è stato acquisito dagli uffici comunali

L'estratto di mappa viene inserito tra gli allegati catastali

La certificazione riporta l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni del ventennio.

Il Titolo di provenienza, acquisito dagli uffici preposti, viene inserito tra gli allegati

QUESITO 1 – LOTTO UNICO
IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** ed i **beni oggetto del pignoramento** specificando se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Deve poi 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 procedere in risposta al quesito n. 2).

Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovraposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**.

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. L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Diritti reali oggetto di pignoramento: Piena proprietà

I diritti reali pervenuti e posseduti dall'esecutato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento: piena proprietà

Bene oggetto di pignoramento:

Immobile a destinazione abitativa sito in Casoria (NA), Via Antonio De Curtis civico 1 (già Via Arpino 34) scala B piano nono interno 58 composto da 6 vani catastali

Individuato catastalmente come Casoria, Foglio 15 Particella 256 sub 66 di categoria A2 classe 7.

Individuazione corografica del bene con sovrapposizione satellitare:



Confini:

Nord: Fabbricato mappale 255 ed area cortilizia

Est: Via Peppino de Filippo

Sud: vano scale, appartamento sub 97, area cortilizia

Ovest: Via Arpino

Il dato catastale indicato nel titolo di pignoramento trascritto consente l'individuazione del bene staggito se non per il terrazzo di copertura non essendo raffigurato catastalmente e non essendo chiaro se comprende o meno anche la copertura del vano scale condominiale.

Essendo immobile unico, indiviso ed indivisibile costituisce **LOTTO UNICO**

Il Titolo di provenienza recuperato dagli uffici competenti viene inserito tra gli allegati

QUESITO 2 – LOTTO UNICO
BENI COSTITUENTI IL LOTTO E LORO DESCRIZIONE

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale**, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione**, degli **accessi**, delle eventuali, 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. Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali**, tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, coeff utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, superficie commerciale medesima, esposizione, manutenzione, caratteristiche strutturali, nonché 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. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. 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, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Comune: Casoria è un comune autonomo posto sul confine amministrativo col capoluogo partenopeo di cui tuttora sembra un prolungamento per la sua interconnessione. Vanta oltre 73 mila abitanti su una superficie di circa 12.15 kmq.

CAP 80026

Codice catastale B990

Codice Istat 063023

Sismicamente classificato in zona "2"

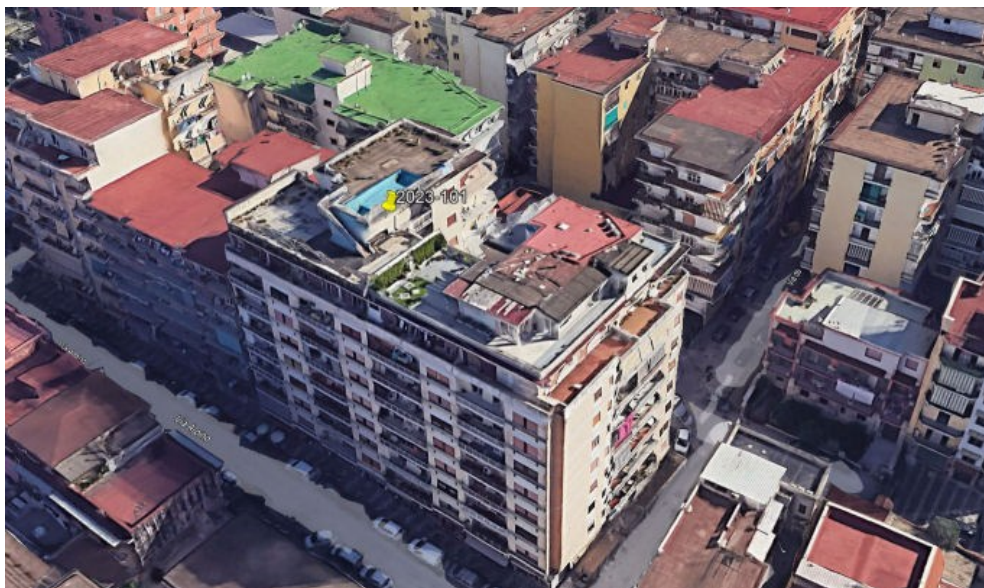
Zona climatica valida ai fini dell'APE "C" – con 1263 gradi giorno

Comuni confinanti: Napoli, Afragola, Casalnuovo, Volla, Frattamaggiore, Cardito, Arzano, Casavatore.

Località: zona suburbana denominata Arpino/Cittadella, sul confine amministrativo con la città di Napoli.
Caratterizzata da una edificazione di tipo intensivo, di recente realizzazione (anni 70-80).

Per OMI: zona E1 che fa rilevare, per le abitazioni civili range di valori compresi tra gli euro 1150 e 1750 (rilevamento secondo semestre 2024)

Descrizione del fabbricato ove inserito l'immobile:



Fabbricato di tipo intensivo con struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento realizzato agli inizi degli anni '60 in virtù di una Licenza Edilizia regolarmente rilasciata all'impresa Brancaccio, fabbricato denominato " Casa del Sole".

Il fabbricato, che si presenta all'aspetto visivo in buone condizioni conservative, si sviluppa su undici livelli (piano seminterrato, terra e altri nove in elevazione), su un area di sedime di circa mq. 780, si sviluppa su due scale e vede al suo interno accatastati 20 box auto al piano seminterrato, 10 locali commerciali al piano terra con accesso diretto dalla Via Arpino e da 59 immobili a destinazione abitativa per i piani in elevazione.

Ampio e decoroso l'androne ed il vano scale

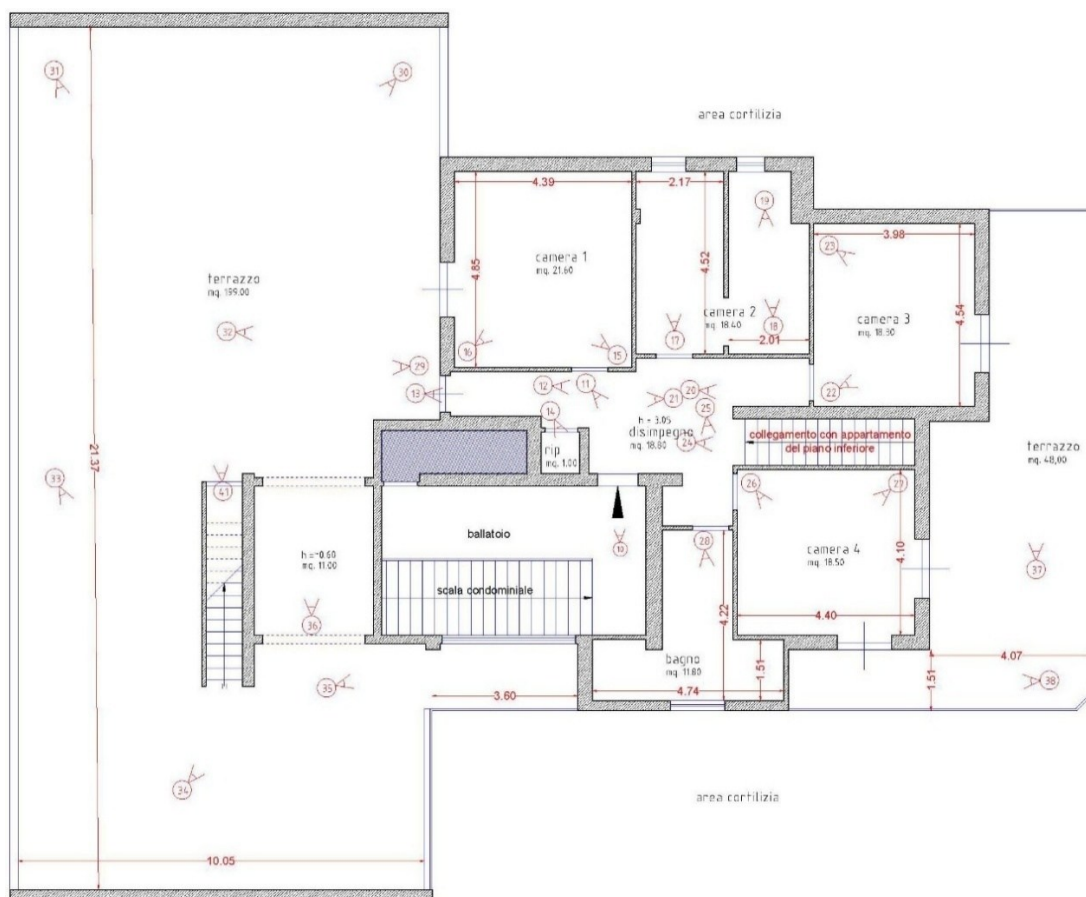


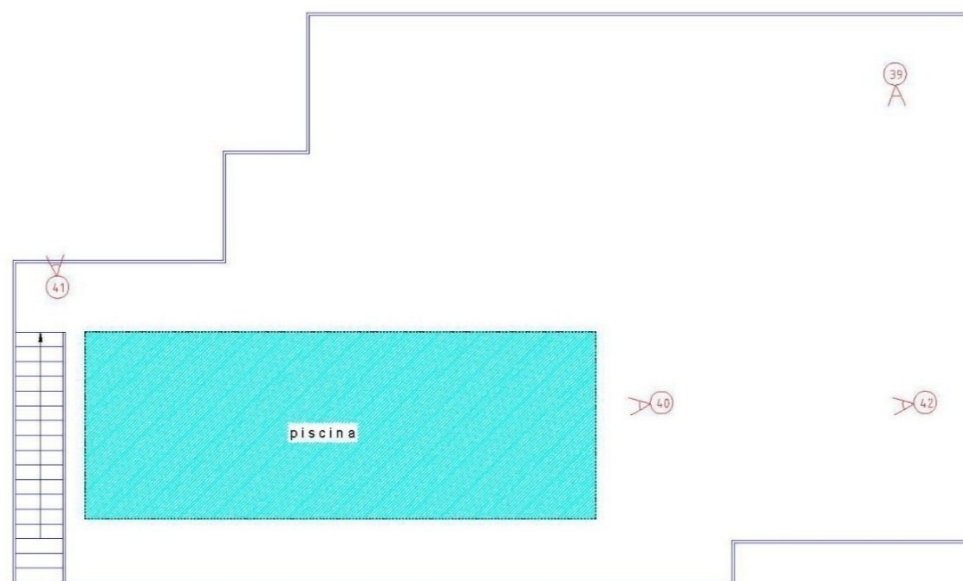
Fabbricato dotato di impianto citofonico ascensore e servizio portineria.

Il condominio risulta regolarmente costituito e la sua amministrazione è affidata all'avv.to ██████████; contattata telefonicamente e per PEC ha fornito informazioni e documenti.

Descrizione bene pignorato:

Immobile ubicato al nono ed ultimo piano della scala B del fabbricato composto da quattro ambienti, bagno ripostiglio e due ampi terrazzi a livello oltre che da ulteriore terrazzo di copertura a cui si accede per una scala esterna e che consente l'accesso ad una piscina che, originariamente, veniva genericamente e semplicemente indicata come "serbatoio d'acqua" senza alcun grafico o precisa descrizione.





L'immobile allo stato risulta in uno ad altra consistenza immobiliare posta al piano sottostante (sub 63 dell'ottavo piano) per un collegamento tramite una **scala interna**; dovuto notare e far presente che l'immobile "collegato" appartiene al signor _____, cointestatario della originaria pratica di mutuo per cui il debito di cui la presente procedura; il signor _____ **non è pignorato** nella presente procedura.

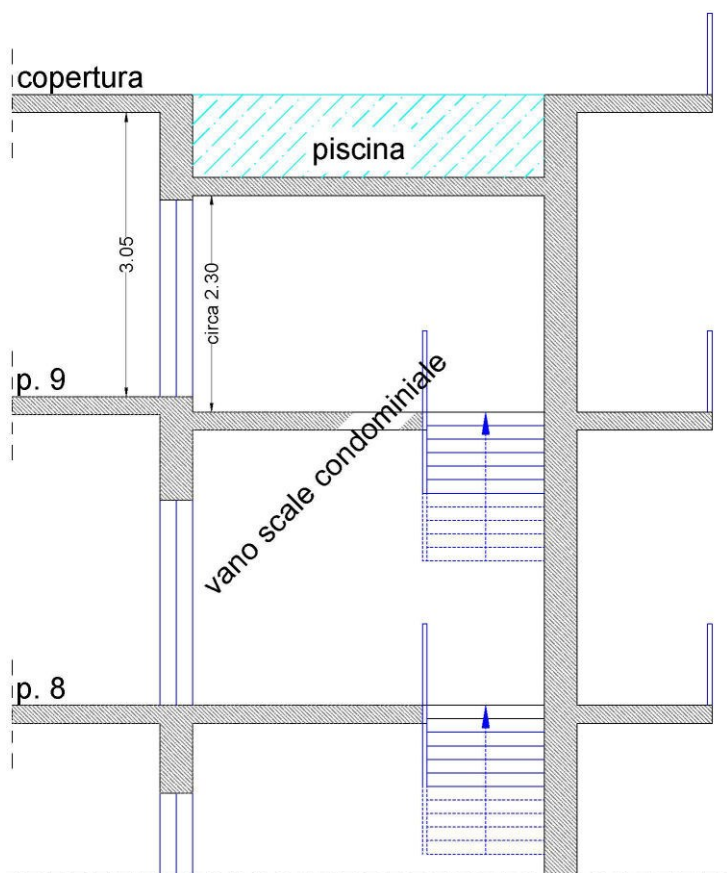


Le planimetrie dello stato dei luoghi, riprodotte sopra, vengono inserite tra gli allegati

L'accesso all'immobile pignorato avviene o tramite l'appartamento dell'ottavo piano o dall'unica porta presente sul ballatoio del nono piano (altra porta esistente sul pianerottolo è per la cabina di manovra dell'ascensore che ha ultima fermata al piano sottostante).



Grazie ad una differenza di quota tra il calpestio dell'appartamento e quello del ballatoio (circa 17 centimetri) ed a una differenza di altezze interne (il ballatoio del nono piano ha altezza di circa mt. 2.30 mentre l'appartamento ha altezza interna di metri 3.05), sul solaio di copertura del vano scala è stata realizzata la parte meno profonda della piscina di cui in seguito, ed in premessa, si è dato e si darà maggior menzione



Oltrepassata la porta d'ingresso del nono piano si entra in un ampio disimpegno sul quale si affacciano le quattro camere (una nascente dalla fusione di quello che originariamente dovevano essere cucina e bagno), oltre al bagno ed un ripostiglio.

Sempre nel disimpegno sbocca la scala proveniente dal piano sottostante e che sarà chiusa a spese dall'aggiudicatario.

L'immobile allo stato è privo di cucina (usufruisce della cucina dell'alloggio collegato).

Discrete le condizioni conservative dell'immobile con finiture datate dal tempo: pavimenti in marmettoni lucidi, pareti regolarmente tinteggiate di colore bianco, serramenti esterni in legno lucido.

Si rilevano diverse macchie di umidità e di condensa sui soffitti.



Foto 11

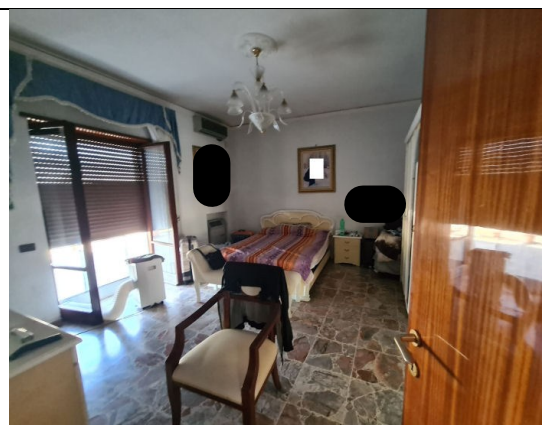


Foto 15

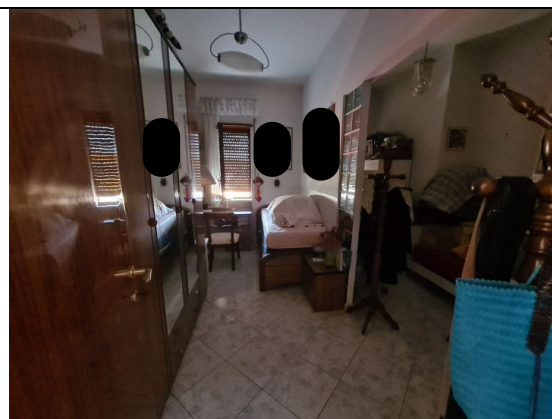


Foto 17

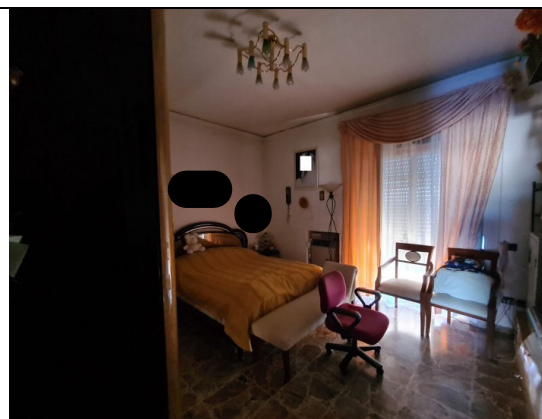


Foto 22



Foto 27



Foto 28

Questo nel dettaglio le superfici coperte utili **calpestabili**

Camera 1	Mq. 21.60
Camera 2	Mq. 18.40
Camera 3	Mq. 18.30
Camera 4	Mq. 18.50
Bagno	Mq. 11.80
Ripostiglio	Mq. 1.00
Disimpegno	Mq. 18.80
Scala	Mq. 4.90

Sommano Mq. 113,30

Esternamente, verso ovest, con accesso sia da una camera da letto che dal corridoio/disimpegno, c'è un ampio terrazzo, della superficie calpestabile di mq. 199, parzialmente pavimentato con guaine di impermeabilizzazione non protette.



Su parte del terrazzo si eleva la struttura contenitiva e portante di una piscina in elevazione, piscina fruibile dal lastrico di copertura a cui si accede tramite scala esterna che diparte da detto terrazzo.



Foto 34- la scala e la parete laterale della piscina



Foto 42– lastrico solare e piscina



Foto 36– Il fondo della piscina nella parte alta

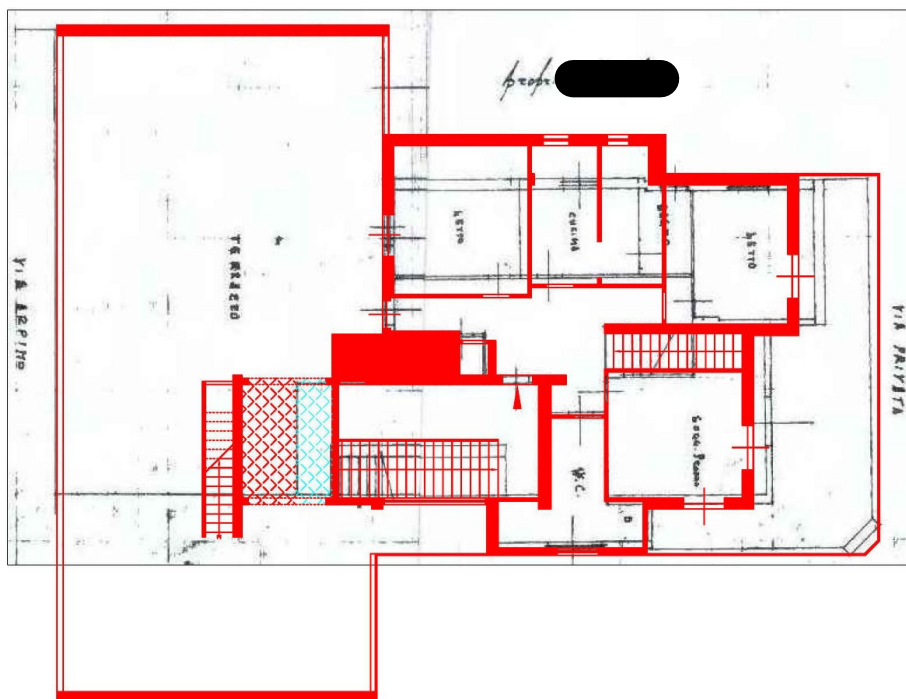
L'intradosso del solaio della piscina, posto ad una quota di circa + 60 centimetri rispetto il calpestio del terrazzo, si presenta in **cattive**

condizioni conservative, con malte notevolmente deteriorate e ferri d'armatura fortemente ossidati.

Le cattive condizioni della soletta di fondo della piscina si notano anche nel vano scala condominiale, visto che parte di quello che doveva essere il ballatoio, è stato inglobato nella piscina.



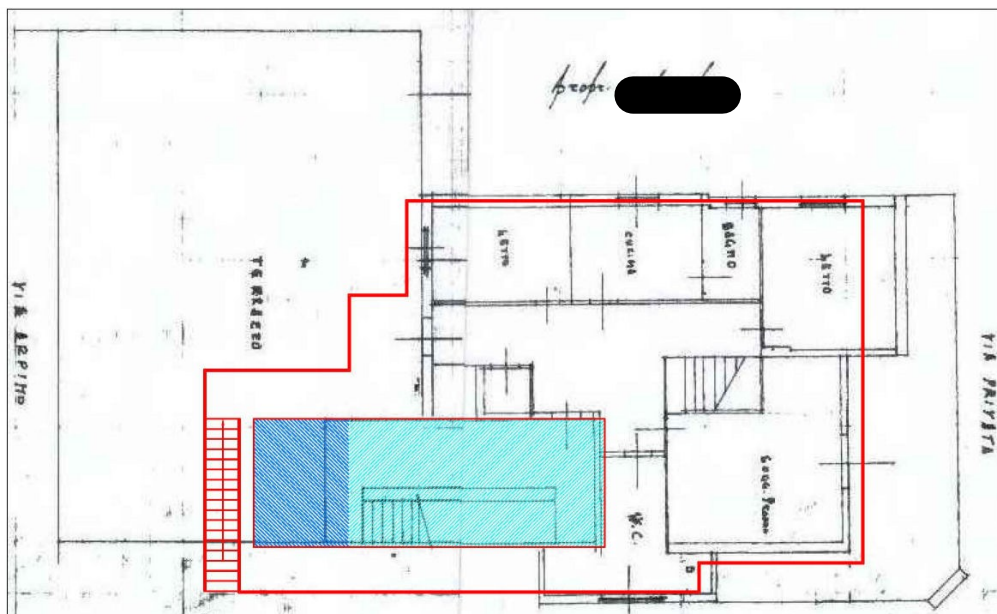
*Allegato 10f- Sovrapposizione del reale stato dei luoghi (in rosso) rispetto la planimetria del condono.
Retino azzurro indica la posizione della piscina che occupa anche parte del ballatoio*



Allegato 07a Sovrapposizione del reale stato dei luoghi (in rosso) rispetto alla planimetria catastale.

Anche qui si nota la porzione di ballatoio condominiale confluito nella piscina (colore azzurro)

Il terrazzo di copertura, che non risulta accatastato né in estensione dell'appartamento sottostante né con identificativo catastale proprio, è interamente recintato con una balaustra metallica, è privo di pavimento e copre parte dell'immobile staggiato oltre al ballatoio ed alla scala condominiale per una superficie di circa 180 mq, (compreso di piscina).





La piscina ha sagoma rettangolare, di dimensioni mt 3,80 x 10,40 con profondità variabile che va dai 90 cm ad oltre due metri di profondità dal filo calpestio. E' rivestita con una membrana di materiale plastico di colore azzurro ed allo stato si presenta vuota; la membrana è raggrinzita e danneggiata in più punti.

Al nono piano, lato est e con accesso dalle camere 3 e 4, altro terrazzo della superficie di 48 mq.



Questo nel dettaglio le superfici scoperte utili **calpestabili**

Terrazzo grande	Mq. 199
Terrazzo piccolo	Mq. 48
Terrazzo copertura	Mq. 195
Di cui Piscina	Mq. 40

Per la determinazione della superficie commerciale si rimanda alla stima dopo aver discusso dei problemi legati alla regolarità edilizia e catastale.

Non risulta depositato negli archivi regionali l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) come da risposta ottenuta dall'ente regionale; per la sua redazione si considera un costo di Euro 500,00 che resta a carico dell'aggiudicatario.

Agli allegati completa relazione fotografica.

QUESITO 3 - IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE

Procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Acquisire **estratto catastale storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente**.

Ricostruire la **storia catastale**, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

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, indicando eventuali difformità

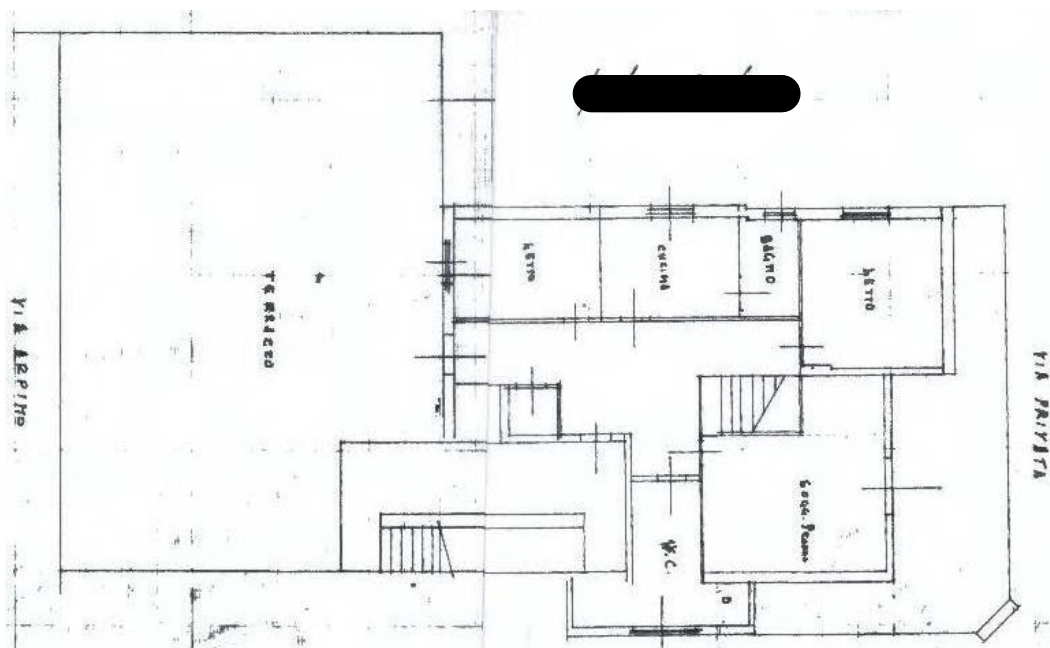
Indicare le **variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio

Per Difformità tra situazione reale dei luoghi e situazione nella planimetria catastale corrispondente procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale **con indicazione 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 e quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

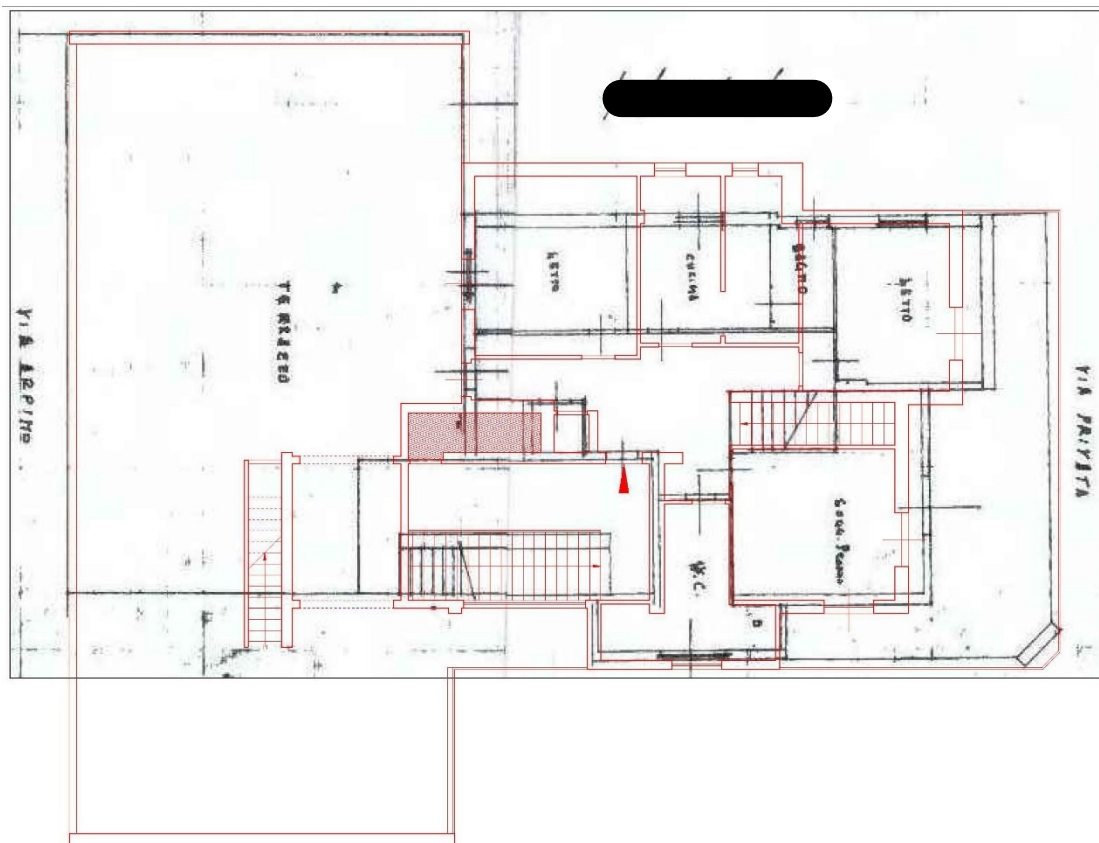
L'immobile oggetto di pignoramento viene indicato sia nel titolo di acquisto, che nell'atto di pignoramento con i dati catastali attuali:

Comune di Casoria Foglio 15 particella 256 sub 66 – di categoria A2 classe 7 – consistenza 6 vani per una superficie catastale totale di mq. 163 (escluse aree scoperte mq. 138) e viene correttamente intestato all'esecutata.

Copia della visura storica dell'appartamento, della planimetria catastale, della VAX nonché dell'elenco fabbricato, sono agli allegati.



Lo stato dei luoghi raffigurato nella planimetria catastale datata 15/2/1969 **NON** corrisponde con il reale stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi; effettuando una sovrapposizione del reale stato dei luoghi (linea colore rosso) sulla planimetria catastale si possono notare tutte le differenze:



Differenze che si possono brevemente così riassumere:

- 1) Sagoma dell'edificato diversa (oltre le tolleranze)
- 2) Diversa distribuzione interna
- 3) Diversa conformazione delle finestre.
- 4) Diversa conformazione del terrazzo grande
- 5) Non risulta accatastato il lastrico solare sopra al nono piano
- 6) Non sono rappresentate le volumetrie costituenti la piscina che in parte risulta edificata sul terrazzo grande e al di sopra del vano scale

- 7) Nel catastale viene indicata una porzione di ballatoio condominiale che allo stato è andato a confluire nella piscina
- 8) Non viene indicata la scala che dal terrazzo a livello porta al terrazzo di copertura.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale, una volta effettuati i ripristini e gli interventi che verranno descritti nel capitolo della regolarità edilizia per portare lo stato dei luoghi alla situazione assentita dai titoli edilizi e della domanda di condono, bisogna prevedere il deposito di un DOCFA del costo di circa 500 euro.

Detto valore, determinato in modo approssimativo, viene defalcato dal prezzo di stima finale; a carico dell'aggiudicatario, tra altro, l'onere della "regolarizzazione" catastale.

Cronistoria catastale

Casoria Foglio 15 particella 256 sub 66 di categoria A/2 classe 7 per una consistenza di 6 vani originariamente intestato a [REDACTED] [REDACTED] (immobile accatastato con planimetria depositata il 15/2/1969 scheda 0881379)

Successivamente (la visura non riporta la data di decorrenza) intestato ad [REDACTED] dato derivante da atto del 11/5/1970

In data 1/1/1992 per variazione del quadro tariffario viene posta una rendita di Lire 1'170'000

Dal 29/7/1998 a seguito di scrittura privata il bene viene intestato all'esecutata nella piena proprietà

In data 6/11/2018 vengono inseriti i dati di superficie

QUESITO 4
SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

Lotto unico:

Piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Casoria (NA) Via Antonio De Curtis n.1 (ex Via Arpino n. 34) piano 9 interno 58, composto da quattro ambienti, bagno, ripostiglio, due terrazzi a livello e terrazzo di copertura. Annessa alla proprietà piscina in elevazione parte realizzata sul terrazzo a livello e parte sulla copertura del vano scale di cui ci sono dubbi sulla relativa proprietà. Immobile messo in comunicazione per una scala interna ad altro bene, non staggito, appartenente a terzi

Confinante con fabbricato mappale 255, area cortilizia, Via Peppino de Filippo, appartamento sub 97 Via Arpino

Dati catastali:

CF Casoria, Foglio 15 particella 256 sub 66 di categoria A2 classe 7 per una consistenza di 6 vani catastali – Superficie catastale totale mq 163 – Escluso aree scoperte mq. 138 – Rendita Euro 604,25

Per il bene pende domanda di condono presentata per la L. 47/85 incompleta nella documentazione e nei pagamenti.

Occupato dall'esecutato (liberabile dalla procedura)

Prezzo a base d'asta: Euro 157'600,00
(centocinquantasettemilaseicento/00)

QUESITO 5
RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

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.**

Acquisire in via integrale l'**atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** che deve essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

Acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Si procede in chiave schematica alla ricostruzione di tutti passaggi proprietari degli immobili oggetto di stima, a ritroso nel tempo ed in linea al mandato del signor Giudice.

PIGNORAMENTO:

Verbale di Pignoramento Immobiliare per Tribunale di Napoli Nord – UNEP - repertorio 2532 del 10/3/2023 A favore di [REDACTED]

[REDACTED]
Casoria Foglio 15 Particella 256 sub 66. Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 4/4/2023 con i RP 13098 e con RG 17515.

PROVENIENZA ALL'ESECUTATO:

Scrittura Privata autenticata nelle firme per notar [REDACTED] del 29/7/1998 con cui i signori

vendevano alla esecutata

il bene in questione. Dalla lettura dell'atto di cui agli allegati si legge la descrizione ovvero " *Appartamento posto al piano nono della scala B distinto con il numero interno cinquantotto composto di tre vani ed accessori* ". Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 1/8/1998 con RP 19308 – RG 25121

Ad ogni buon fine è stato estrapolato pure il **precedente titolo di provenienza** ovvero:

Atto di compravendita per notar ██████████ del 29/4/1970
repertorio 20562 raccolta 2258 per cui

vendevano a

“Appartamento sito all’ottavo piano
interno cinquantacinque, attraverso uno dei vani, con scala
interna, si accede a tre vani ed accessori sovrastanti con terrazza a
livello e terrazza di copertura Denunziata con scheda n. 0881379
del 15/2/1969 ...””. L’atto veniva Trascritto alla Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Napoli 2 il 23/5/1970 con RG 22275 e con RP
16416 (*nel successivo atto di trasferimento viene erroneamente indicato come RP
16410*)

Copia delle Ispezioni estrapolate dalle Conservatorie dei Registri
Immobiliari competenti con sistema informatico vengono allegate alla
presente perizia.

QUESITO 6

REGOLARITA' EDILIZIA

Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- epoca di realizzazione dell'immobile;*
- estremi esatti del provvedimento autorizzativo e eventuali varianti;*
- rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.*

Acquisire copia del provvedimento autorizzativo e grafici.

In relazione a fabbricati realizzati ante 1967 distinguere tra:

- 1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore tale data), saranno considerati regolari salvo che le modifiche dello stato dei luoghi avvenute successivamente;*
- 2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 nel centro urbano: occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU, in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo*
- 3) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 fuori dal centro urbano, saranno considerati regolari salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi intervenute successivamente*
- 4) fabbricati realizzati dopo il 1967 - occorre verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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, l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso, 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.

Il bene staggito è una sopraelevazione del fabbricato che veniva realizzato agli inizi degli anni '60 a seguito di rilascio della Licenza Edilizia n. 1190 del 12/2/1964 che prevedeva la realizzazione di **otto piani** (e non nove) in elevazione. Agli allegati estratto della documentazione recuperata presso il Comune di Casoria riguardo la Licenza Edilizia in questione.

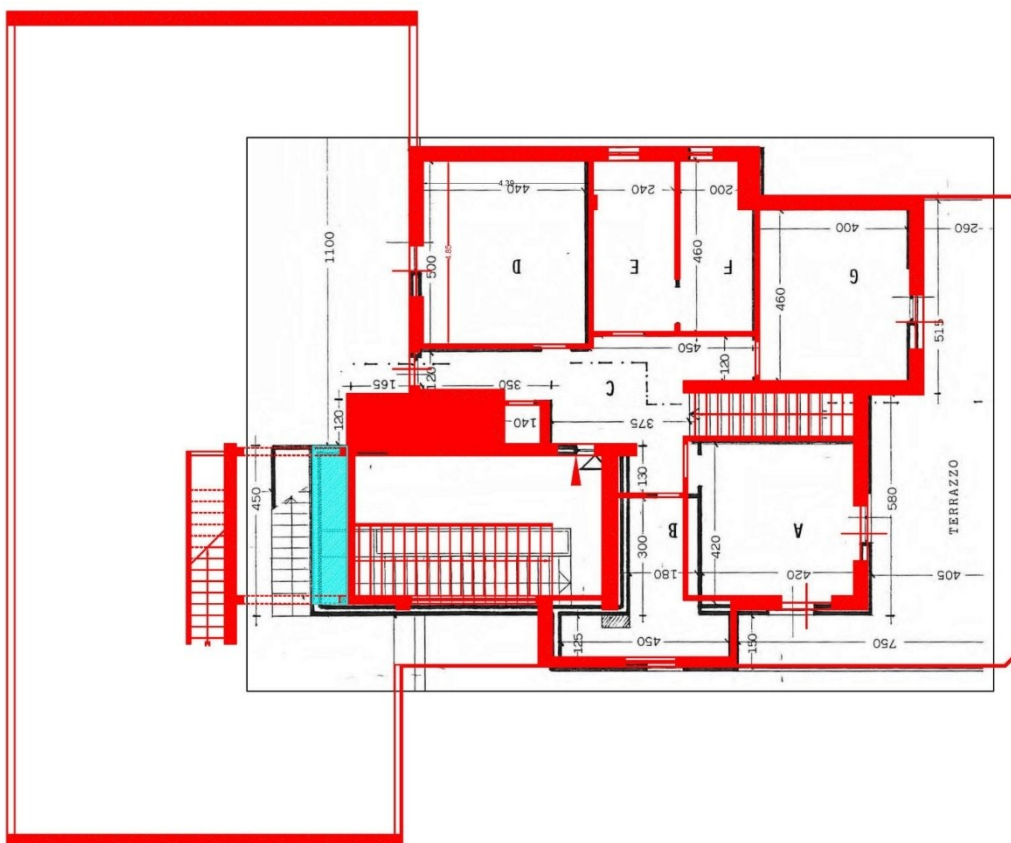
In data 3/7/1967 veniva rilasciato dal Sindaco di Casoria la Licenza di abitabilità n. 912 in cui il fabbricato veniva descritto come composto da "un piano terra ed otto piani superiori" Anche in questo caso nessun riferimento né ad un nono piano né ad una piscina in elevazione su calpestio del nono piano.

Per il nono piano, che veniva realizzato contestualmente al resto del fabbricato o in diretta prosecuzione temporale, veniva presentata domanda di Condono Edilizio per la L. 47/85, domanda presentata il **28/3/1986** ed annotata al **n. 1039** di protocollo, incompleta nei documenti e nei pagamenti; all'interno del fascicolo risulta pagata una oblazione di lire 734'000 a fronte degli autodeterminati Lire 1'100'500 e non risultano corrisposti né oneri concessori né diritti di segreteria.

Effettuando un raffronto tra stato dei luoghi rilevato sui siti con il grafico allegato alla domanda di condono si può notare la **quasi** rispondenza per la **sola volumetria abitativa** (piccole differenze rientrano nell'ambito delle tolleranze costruttive).

Per quanto riguarda il terrazzo si evince invece una situazione **notevolmente difforme** per la presenza di strutture murarie in elevazione, atte a contenere e reggere **la piscina**, strutture non indicate minimamente nel grafico di licenza né in quello di condono e non descritte né nel certificato statico né nella relazione tecnica; oltre ciò è da considerare che la parete di fondo del pianerottolo condominiale risulta "traslata" rispetto alla planimetria catastale ed al grafico di condono con inglobamento di parte del ballatoio condominiale in quello che oggi è la vasca della piscina.

Dovuto specificare nuovamente che la piscina va a sormontare **per intero** il vano scale condominiale oltre alla porzione del terrazzo rappresentato graficamente.



Complessa la situazione riguardo l'accogliibilità della domanda di condono presentata e la condonabilità delle ulteriori opere realizzate (piscina in elevazione).

Infatti è da considerare che:

- La piscina è stata realizzata con ogni probabilità contestualmente al fabbricato per cui in epoca **"condonabile"**
- L'origine del credito per cui è procedura è il contratto di mutuo stipulato con la BNL il 26/5/2003, contratto iscritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il **27/5/2003**
- La Legge 47/85 art.40 comma 6 recita *"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di"*

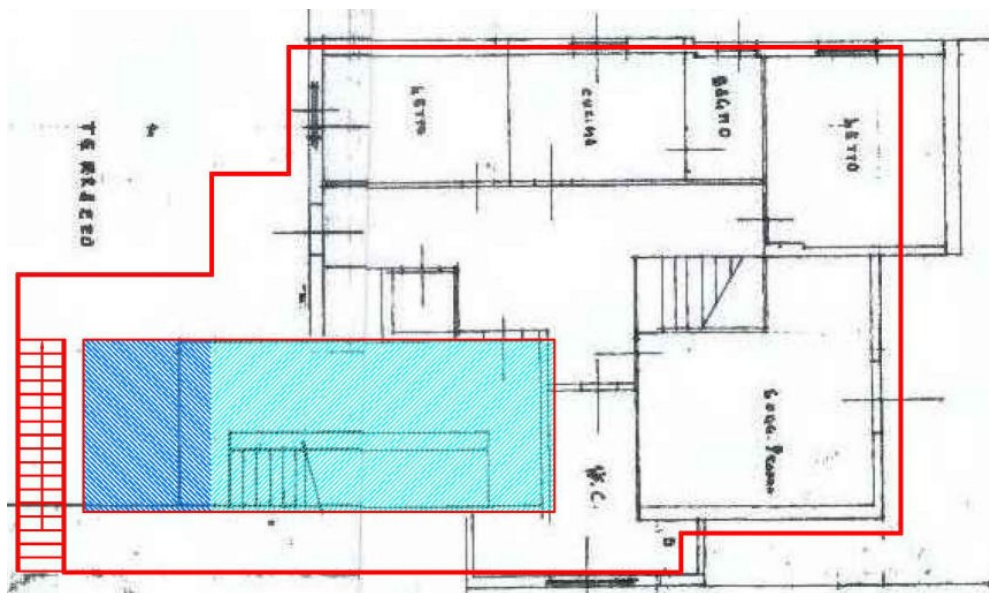
*trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge" e la L. 326/03 art. 53 chiarisce che l'entrata in vigore del Decreto Legge 269/2003 è il giorno stesso della sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale che è avvenuto **2/10/2003***

Quindi per la normativa la struttura potrebbe essere sanabile sempre che venga accertata la sua idoneità statica, intesa come la incapacità ad arrecare danno alle strutture edilizie sottostanti (fabbricato di otto piani).

A questo punto è da considerare che:

- La Licenza Edilizia 1190/64 non fa il minimo riferimento, né nella relazione tecnica e né nei grafici, dell'esistenza di una piscina in copertura o quanto meno di un serbatoio d'acqua dal notevole peso;
- La piscina, **quando piena** per l'uso cui è destinato, **costituisce un carico accidentale di notevole portata** non solo per la struttura che la regge ma **per tutto il sottostante fabbricato** (va a gravare finanche con più di 20 tonnellate al metro quadro);
- I titoli di provenienza non fanno alcun riferimento alla piscina in copertura ma parlano generalmente ed esclusivamente di terrazzo di copertura del bene staggiato, non individuato graficamente, e della presenza di un "serbatoio" esistente nella terrazza; **nessun riferimento alla copertura del vano scale** e del preciso posizionamento del serbatoio

- L'art. 8 del "Regolamento di Condominio" **contrattuale** ricevuto in copia dall'Amministrazione di Condominio specifica che " *E' vietato sovraccaricare le strutture portanti* " e l'art. 15 " *Nelle spese per le scale vanno comprese, oltre a quelle necessarie alle rampe..... **anche quelle relative alla copertura del vano di scala...*** " costituito, come visto graficamente, da gran parte della piscina.



Tutte le circostanze fin qui elencate pongono dei nutriti dubbi sia sulla reale titolarità della piscina che sulla possibilità di poter presentare una domanda di condono ai sensi dell'art 40 della L. 47/85 in assenza di un certificato di idoneità statica che garantisca la stabilità non solo la piscina ma **di tutto il palazzo sottostante**.

Detta circostanza porta a considerare, in via del tutto prudenziale, la impresentabilità di una ulteriore domanda di condono, la prosecuzione della domanda di condono pendente, previo ripristino dello stato dei luoghi come graficizzato nel grafico allegato alla domanda, demolendo le porzioni che hanno portato sia alla realizzazione della piscina che all'accorpamento di porzioni di quello che era catastalmente il ballatoio condominiale, oltre che all'integrazione dei pagamenti e della documentazione mancante.

Per la demolizione della porzione aggiuntiva, ovvero dell'attuale scala e della parte di piscina insistente sul terrazzo, interventi da effettuarsi con tagli della struttura con corone diamantate per contenere le vibrazioni, ripristino della muratura a confine con il ballatoio comune e con il vano scala come da grafico allegato alla pratica di condono, si preventiva un costo di Euro 30'000 comprensivo di spese tecniche ed oneri per il trasporto a discarica controllata. Ulteriore onere a carico dell'aggiudicatario, consistente nella rimozione del collegamento tra le due proprietà (piano ottavo e piano nono), da effettuarsi, sempre previo verifica e calcoli statici, ripristinando la continuità del solaio, si stima in 10'000 euro comprensivo di oneri e spese tecniche.

Per proseguire la pratica di condono:

Differenza oblazione:

*(**Legge 724/94 art. 39 comma 6:** "I soggetti che hanno presentato domanda di concessione o di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, o i loro aventi causa, **se non è stata interamente corrisposta l'oblazione dovuta** ai sensi della stessa legge devono, a pena di improcedibilità della domanda, versare, in luogo della somma residua, **il triplo della differenza tra la somma dovuta e quella versata**, in unica soluzione **entro il 15 dicembre 1994.** ... ")*

Euro 189,30 * 3 = Euro 567,90

Applicando gli interessi legali dal 31/3/1996 (data ultima prevista per il pagamento) al 1/5/2025 = Euro 539,25

Oneri Concessori (calcolati dall'istruttoria **all 10e**) Euro 450,45

Interessi legali dal 31/3/1996 al 1/5/2025 Euro 406,26

Per Diritti di Segreteria e spese tecniche occorrenti e necessarie per integrare la documentazione, si preventivano circa 2000 euro fino ad arrivare ad un importo totale presuntivo di **Euro 4'000.**

Per il Piano Urbanistico Comunale per il Comune di Casoria approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 27/12/2022 il bene

rientra in zona "Br1 – Prima Corona" le cui norme sono dettate dall'art. 8b delle norme di attuazione che prevede:

"Sono consentiti, con intervento diretto, opere sino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, senza incremento di volume (V). Sono consentiti interventi di riassetto insediativo (ristrutturazione urbanistica pesante), mediante pianificazione attuativa. In tal caso, almeno il 50% del lotto d'intervento resterà ineditato, sistemato a parco, a piazza alberata, o per infrastrutture stradali e a parcheggio, mentre sul restante 50% del lotto potranno essere realizzati edifici per servizi, con H=7,00 m. Rispettando il parametro minimo del 50% di aree permeabili (P=0,50), è altresì possibile realizzare strutture di parcheggio interrato..... Nel caso di interventi che coinvolgono lotti direttamente contigui all'abitato storico, sia nel caso di ristrutturazione urbanistica di tipo leggero che pesante, le volumetrie di progetto (oggetto di ricostruzione o nuova costruzione) saranno concentrate sul margine più lontano dal limite della zona "A1", caratterizzando paesaggisticamente gli spazi aperti residuali, pubblici e privati, come una fascia-filtro alberata, utilizzando sestri di impianto e specie vegetazionali di cui al successivo art. 53. Nella zona Br1.q, l'intervento di eventuale sostituzione edilizia dovrà avvenire con conservazione della sagoma, mentre nella restante area sarà privilegiata la riconfigurazione del sedime al fine di recuperare superfici scoperte libere a terra, comunque con altezza non superiore a H=11,0 m" e " All'interno della zona territoriale sono compatibili le seguenti destinazioni funzionali: servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S); residenza (R); artigianale (Pi), limitatamente alle attività con Sul non superiore a 250 mq; produttivo-direzionale (Pd); produttivo-commerciale (Pc), limitatamente alle strutture di media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 2500 mq; produttiva turistico-ricettiva (Pr); per la mobilità (M), con riferimento alle esigenze di riforma insediativa degli aggregati esistenti."



QUESITO 7

STATO DI POSSESSO

Precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione o – in difetto – l'occupazione luogo in assenza di titolo.

Laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli acquisire ed allegarlo.

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 terzi con contratto opponibile alla procedura**, verificare 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 terzi senza titolo o con titolo non opponibile**:

- quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
- indicare l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo

Bene nel possesso degli esecutati. Liberabile dalla procedura. Necessita definire, in fase di liberazione della parte staggita, le modalità operative per separare la consistenza da quella non staggita del piano ottavo.

QUESITO 8

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

Altri pignoramenti; Domande giudiziali **provvedimenti giudiziale di assegnazione al coniuge**;

vincoli storico-artistici; regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

atti impositivi di servitù sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

Nell'ipotesi in cui sul bene risultino provvedimenti di **sequestro penale** acquisire relativa documentazione presso gli uffici competenti.

In particolare, l'esperto indicherà.....

Dalla lettura dei titoli in atti e di quelli personalmente recuperati, dallo studio della documentazione ipocatastale, e dalle indagini effettuate presso gli uffici preposti non risultano servitù attive e passive se non quelle indicate nei titoli di provenienza originari, e che sono al servizio dell'appartamento in questione (ed anche dell'appartamento

sottostante collegato e non staggiato) il pozzo al piano terra con relativo impianto di sollevamento per rifornire il serbatoio esistente nella terrazza di copertura (pozzo in disuso e non individuato)

Non risultano trascritti sequestri penali.

Sul bene in questione e sul terreno originario non risultano trascritte domande giudiziali, vincoli storico artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici o amministrativi.

Le ispezioni conservatoriali effettuate sull'identificativo catastale nonché sugli atti sino a pervenire alla più remota provenienza sono agli allegati

Il fabbricato, che era già provvisto di Regolamento di Condominio di tipo contrattuale redatto dal costruttore, vede l'approvazione di un successivo Regolamento con una delibera assembleare di cui si ignora la in data. Questi, fornito dall'Amministratore di Condominio per PEC, vengono inserito tra gli allegati.

Da notizie assunte dall'amministratore di condominio l'immobile è stato oggetto di diverse procedure civili per danni, legati sia alle cattive condizioni dei terrazzi che, presumibilmente, dalla piscina, oltre che di interventi di Vigili del Fuoco.

Le cause tra Condominio ed Esecutata risultano essere state chiuse con Sentenza per cessata materia (RG 4960/2019 – sentenza 2767/2023) o per abbandono procedura (RG 4727/23).

Di ulteriori azioni promosse da singoli condomini del fabbricato (RG 978/22) non si conosce l'esito.

QUESITO 9

INSISTENZA SU SUOLI DEMANIALI

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il fabbricato non risulta realizzato su suolo demaniale

QUESITO 10
ESISTENZA DI PESI O ONERI

Verificare 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.

Il bene in oggetto non risulta gravato da censi, livelli o usi civici

QUESITO 11
SPESE DI GESTIONE

Fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori; eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il condominio risulta regolarmente costituito e viene amministrato dall'avv.to [REDACTED]

Dalle risposte ottenute per PEC dall'amministratore avv.to [REDACTED] - risultano al settembre 2024 quote non pagate per lavori straordinari per **euro 32'464,56** (per i lavori ai terrazzi) e lavori ancora da contabilizzare per spese legali, conguagli etc.

Per le Tabelle millesimali vigenti vengono conferiti al bene i seguenti valori millesimali:

- Tabella A generali: mm 29,23
- Tabella B portierato mm 34,20
- Tabella C Androne mm 127,06
- Tabella D Scale mm. 139,28
- Tabella E Ascensori mm. 73,76

La quota mensile di gestione ordinaria corrisposta dalla [REDACTED] è di Euro 115,22. Non si è a conoscenza di insoluti di gestione ordinaria.

QUESITO 12

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

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, 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 con **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati.**

Nella determinazione del valore di mercato indicare la superficie commerciale, il valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, 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.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, e **non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Il **prezzo base d'asta** del cespite deve tener 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 e 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, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile 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.

Determinare il più probabile valore di mercato significa trovare il prezzo di compravendita che spunterebbe un bene immobile dopo una normale contrattazione tra un venditore ed un acquirente, entrambi capaci e consenzienti.

La circostanza, nel caso specifico, che la vendita avviene nell'ambito di un procedimento giudiziario porta ovviamente alla determinazione di un correttivo del prezzo sia per compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi occulti del bene non ravvisati e non ravvisabili nell'ambito della consulenza stessa, che per compensare

tutti gli ulteriori oneri a cui va incontro un acquirente ad un'asta giudiziaria che si dovrà sobbarcare di tutta un'altra serie di oneri.

La stima viene quindi redatta, seguendo le disposizioni previste dagli standard di valutazione internazionali IVS e EVS, utilizzando è il **MCA** (ovvero Market Comparison Approach - **Metodo del Confronto di Mercato**) che fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI) ed operando alla fine le dovute decurtazioni per le situazioni riscontrate e rilevate nell'ambito della consulenza che per compensare la mancata garanzia cui sopra.

Il **MCA** determina il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note (**subject**) con un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, compravenduti di recente e di prezzo noto (**Comparabili**).

I dati dei **Comparabili** vengono desunti da atti notarili, ritenendosi tali valori quanto mai realistici essendo venute meno tutte quelle condizioni normative e fiscali che in passato viziavano i dati ed i valori indicati negli atti di compravendita (Decreto Bersani 223/2006, Legge 88/2009, DL Legge 78/2010 sulla conformità catastale, etc).

Si ritiene assolutamente improprio utilizzare come "prezzo del comparabile" il corrispettivo richiesto negli annunci immobiliari essendo questo dato riferito alla intenzione di massimo ricavo da parte del venditore prima di ogni e qualsiasi trattativa, trattativa che può assumere anche margini molto alti. L'impiego di "borsini immobiliari" viene evitato visto esaminano aree di territorio molto ampie indicando notevoli scartamenti tra valori minimi e massimi.

Il prezzo di ogni singolo comparabile viene definito come la sommatoria delle caratteristiche fisiche ed economiche del singolo bene che vengono moltiplicate per il proprio singolo valore.

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Le caratteristiche immobiliari rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile; possono essere intrinseche (ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile) od estrinseche (ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato).

Conoscendo quindi caratteristiche ed incidenze si giunge a determinare quale prezzo avrebbe spuntato il bene oggetto di stima se fosse stato compravenduto al posto del comparabile, alle stesse condizioni.

Le caratteristiche sono di tre tipi:

- *Caratteristiche temporali*
- *Caratteristiche metriche*
- *Caratteristiche qualitative*

Analizzando le diverse caratteristiche che entrano nel merito della determinazione dei valori dei comparabili:

Caratteristiche temporali

Sono le capacità di determinare il prezzo in base al momento storico in cui avviene la contrattazione o la compravendita.

Viene individuata con la sigla **DAT** ed identifica la variazione di prezzo in base al momento in cui è avvenuta la transazione.

Nasce dall'applicazione del tasso di svalutazione o di rivalutazione del breve periodo, applicato al prezzo del comparabile (p) per i mesi intercorrenti tra la vendita del comparabile e la data della stima.

Caratteristiche metriche

Sono le capacità di determinare il prezzo in base alle caratteristiche dimensionali del bene e delle sue pertinenze. Queste, nel caso specifico, si possono individuare come:

- Superficie Principale (**SUP**): La caratteristica identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili. Viene determinata ai sensi del DPR 138/1998 (metodologia utilizzata dall'AE per le procedure catastali), ed è pari alla superficie utile calpestabile incrementata dell'ingombro dei tramezzi interni, dell'ingombro delle murature interne (fino ad uno spessore di 50 cm), dall'ingombro delle murature perimetrali esclusive (fino ad uno spessore di 50 cm), e del 50 % delle murature di confine (fino ad uno spessore di 25 cm).
- Superficie Balcone e terrazze a livello (**BAL**): opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Il balcone viene inteso come un elemento edilizio praticabile, aperto su due o tre lati, in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- Superficie Terrazzo NON a livello (**TER**): opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Il terrazzo non a livello viene inteso come elemento edilizio esterno praticabile, con utilizzo in esclusività come servizio complementare all'immobile principale.

La superficie commerciale viene determinata sulla base dei criteri previsti dall'allegato "C" del DPR 138/1998 che prevede, per immobili a destinazione ordinaria:

"1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al mq. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;
 - della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a mq. 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a mq. 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;
 - della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

I rapporti mercantili superficiali che quindi ci si presta ad utilizzare in virtù della ubicazione e posizione del fabbricato:

- BAL /SUP = 0.30 (fino a 25 mq) 0.10 per parte eccedente
- TER /SUP = 0.10 (fino a 25 mq) 0.05 per la parte eccedente

Ovviamente per il nostro subiet si prendono in considerazione esclusivamente le superfici "regolari" o regolarizzabili, che vengono estrapolate meccanograficamente.

Superficie coperta lorda a destinazione abitativa **mq. 138** (SUP)

Superficie balconi e terrazzi mq. 199 + 48 = **mq. 247**

Terrazzo di copertura (senza piscina) **mq. 140**

Superficie commerciale totale: $138 + (25 * 0.30) + [(247 - 25) * 0.10] + (25 * 0.10) + [(140 - 25) * 0.05] = \mathbf{Mq. 176}$

Caratteristiche qualitative e delle dotazioni:

- Livello (LIV): determina la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano; è positiva, in presenza di ascensore al piano, negativa in assenza dell'ascensore.
- Orientamento (ORI): determina la capacità di un immobile ad ottenere benefici da una particolare esposizione nel contesto in cui si trova.
- Affacci (AFF): come sopra, legata al numero di affacci
- Panoramicità (PAN) come sopra, legata alla capacità panoramica o di vista
- Servizi e Riscaldamento: Non applicati perché non del caso.

Comparabili e caratteristiche

Al fine di recuperare gli atti di compravendita di immobili ubicati nella stessa zona sono state effettuate quindi delle complesse ed onerose ricerche presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari; con una complessa operazione di filtering, sono stati estrapolati gli atti di compravendita di immobili comparabili per caratteristiche e condizioni.

Vengono quindi analizzati atti di compravendita di immobili insistenti nello stesso complesso immobiliare, al fine di omogeneizzare la scelta dei comparabili a situazioni condominiali comunque non conosciute e non conoscibili.

Questi a seguire nel dettaglio gli atti ritrovati e presi in considerazione dopo una attenta operazione di filtering il cui estratto è agli allegati (**all. 15**)

COMPARABILE A

	COMUNE	Casoria
	INDIRIZZO	Via De Curtis 1
	SCALA / INTERNO	
	PIANO	1
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	15
	PLLA/SUB	
	CATEG	A2
	CLASSE	7
	SEL	112
	SC	120
	VANI	5,5
	ATTO NOTARILE	DATA ATTO
NOTAIO		
VENDITORE		PRIVATO
QUOTA		100%
TRASCRIZIONE		
PREZZO		115.000,00 €
MEDIATORE		SI
COSTO MEDIAZIONE		2.440,00 €
DATI METRICI	FONTE	Atto+planimetria
	SUP	112
	BAL fino a mq. 25	25
	BAL oltre 25 mq	0
	TER fino a mq. 25	0
	TERoltre 25 mq	0
DATI GENERALI	STATO LOCATIVO	LIBERO
	ANNO COSTRUZIONE	1964
	ASCENSORE	SI
	AFFACCI N.	3
	BALCONI N.	1
	ORIENTAMENTO	N/E/S
	PANORAMICITA	0
	BAGNI N.	1
	RISCALDAMENTO	1
	LIBERO / LOCATO	LIBERO

P= prezzo corrisposto dall'acquirente + spese di agenzia = 117'440,00

V.UNITARIO 982,76 €

COMPARABILE B

	COMUNE	Casoria
	INDIRIZZO	Via De Curtis 1
	SCALA / INTERNO	
	PIANO	3
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	15
	PLLA/SUB	
	CATEG	A2
	CLASSE	7
	SEL	136
	SC	141
	VANI	6
	DATI NOTARILE	DATA ATTO
NOTAIO		
VENDITORE		PRIVATO
QUOTA		50%
TRASCRIZIONE		
PREZZO		€ 87.500,00 (*)
MEDIATORE		NO
COSTO MEDIAZIONE		- €
DATI METRICI		FONTE
	SUP	136
	BAL fino a mq. 25	12
	BAL oltre 25 mq	0
	TER fino a mq. 25	0
	TER oltre 25 mq	0
DATI GENERALI	STATO LOCATIVO	LIBERO
	ANNO COSTRUZIONE	1964
	ASCENSORE	SI
	AFFACCI N.	2
	BALCONI N.	2
	ORIENTAMENTO	E/S
	PANORAMICITA	0
	BAGNI N.	1
	RISCALDAMENTO	1
	LIBERO / LOCATO	LIBERO

(*) Prezzo riferito al 50% della piena proprietà

P= prezzo corrisposto dall'acquirente rapportato alla piena proprietà + spese di agenzia = 175'000,00 €

V.UNITARIO

1.253,58 €

COMPARABILE C

	COMUNE	Casoria
	INDIRIZZO	Via De Curtis 1
	SCALA / INTERNO	
	PIANO	8
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	15
	PLLA/SUB	
	CATEG	A2
	CLASSE	7
	SEL	135
	SC	141
	VANI	6,5
	DATI NOTARILE	DATA ATTO
NOTAIO		
VENDITORE		PRIVATO
QUOTA		100%
TRASCRIZIONE		
PREZZO		175.000,00 €
MEDIATORE		SI
COSTO MEDIAZIONE		2.000,00 €
DATI METRICI	FONTE	Atto+planimetria
	SUP	135
	BAL fino a mq. 25	15
	BAL oltre 25 mq	0
	TER fino a mq. 25	0
	TER oltre 25 mq	0
DATI GENERALI	STATO LOCATIVO	LIBERO
	ANNO COSTRUZIONE	1964
	ASCENSORE	SI
	AFFACCI N.	2
	BALCONI N.	2
	ORIENTAMENTO	E/W
	PANORAMICITA	1
	BAGNI N.	1
	RISCALDAMENTO	1
	LIBERO / LOCATO	LIBERO

P= prezzo corrisposto dall'acquirente + spese di agenzia = 177'000,00

V.UNITARIO

1.268,82 €

COMPARABILE D

COMUNE	Casoria
INDIRIZZO	Via De Curtis 1
SCALA / INTERNO	
PIANO	4
SEZ/FOGLIO	15
PLLA/SUB	
CATEG	A2
CLASSE	7
SEL	138
SC	143
VANI	6
DATA ATTO	19/01/2024
NOTAIO	
VENDITORE	PRIVATO
QUOTA	100%
TRASCRIZIONE	
PREZZO	160.000,00 €
MEDIATORE	SI
COSTO MEDIAZIONE	3.660,00 €
FONTE	Atto+planimetria
SUP	138
BAL fino a mq. 25	15
BAL oltre 25 mq	0
TER fino a mq. 25	0
TER oltre 25 mq	0
STATO LOCATIVO	LIBERO
ANNO COSTRUZIONE	1964
ASCENSORE	SI
AFFACCI N.	2
BALCONI N.	2
ORIENTAMENTO	S/W
PANORAMICITA	0
BAGNI N.	1
RISCALDAMENTO	1
LIBERO / LOCATO	LIBERO

P= prezzo corrisposto dall'acquirente + spese di agenzia = 163'660,00

V.UNITARIO

1.148,49 €

COMPARABILE E

COMUNE	Casoria
INDIRIZZO	Via De Curtis 1
SCALA / INTERNO	
PIANO	6
SEZ/FOGLIO	15
PLLA/SUB	
CATEG	A2
CLASSE	7
SEL	101
SC	104
VANI	5
DATA ATTO	15/12/2022
NOTAIO	
VENDITORE	PRIVATO
QUOTA	100%
TRASCRIZIONE	
PREZZO	135.000,00 €
MEDIATORE	SI
COSTO MEDIAZIONE	2.440,00 €
FONTE	Atto
SUP	101
BAL fino a mq. 25	10
BAL oltre 25 mq	0
TER fino a mq. 25	0
TER oltre 25 mq	0
STATO LOCATIVO	LIBERO
ANNO COSTRUZIONE	1964
ASCENSORE	SI
AFFACCI N.	2
BALCONI N.	1
ORIENTAMENTO	S
PANORAMICITA	0
BAGNI N.	1
RISCALDAMENTO	1
LIBERO / LOCATO	LIBERO

P= prezzo corrisposto dall'acquirente + spese di agenzia = 137'440,00
V.UNITARIO 1.321,54 €

CARATTERISTICHE METRICHE E QUALITATIVE SUBJET	
Superficie principale (SUP)	138
Superficie balcone e terrazzo(BAL)	25+222
Superficie terrazzo copertura (LAS)	25+115
Piano (LIV)	9 piano
Ascensore	SI al piano inferiore
Affacci (AFF)	4
Orientamento (ORI)	N/E/S/W
Panoramicità	SI media
Bagni	1
Riscaldamento	SI

Calcolo del valore di mercato

Con valore di mercato (V) si intende "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (fonte: International Valuation Standards - IVS).

Analisi dei prezzi marginali superficitari

Valori marginali unitari:

Comparabile "A" = € 982,76

Comparabile "B" : € 1'253,58

Comparabile "C" : € 1'268,82

Comparabile "D" : € 1'148,49

Comparabile "E" : € 1'321,54

Per cui:

VM (Valore Medio) = € 1'195,04

VM bal = € 1'195,04 * 0.30 = € 358,51

VM bal2 (parte eccedente) = € 1'195,04 * 0.10 = € 119,50

VM terr = € 1'195,04 * 0.15 = € 179,26

VM terr2 (parte eccedente) = € 1'195,04 * 0.15 = € 59,75

Analisi e stima delle caratteristiche temporali, qualitative e dotazionali che contraddistinguono il subject ed i comparabili

DAT (compensa le variazioni di prezzo legati all'andamento del mercato, su base mensile).

Viene determinato dalla formula: $(p * r)/12$

Attualmente e dal 2020 mercato in ripresa.

Saggio annuale di rivalutazione pari a + 2% su base annua, per cui, su base mensile

Comparabile A. € 117'440,00 * 0.02/12 = € 195,73;

Comparabile B. € 175'000,00 * 0.02/12 = € 291,67;

Comparabile C. € 177'000,00 * 0.02/12 = € 295,00;

Comparabile D. € 163'660,00 * 0.02/12 = € 272,77;

Comparabile E. € 137'440,00 * 0.02/12 = € 229,07;

Viene considerata la differenza mensile tra settembre 2025 (data ipotetica di inizio operazioni vendita) e quella di redazione dell'atto di compravendita per cui:

Comparabile A. atto del 11/2022 DATmesi = 34

Comparabile B. atto del 11/2024 DATmesi= 10

Comparabile C. atto del 1/2025 DATmesi = 9

Comparabile D. atto del 1/2024 DATmesi= 21

Comparabile E. atto del 12/2022= DATmesi 33

LIV (Livello di piano):

Generalmente viene considerato un valore del 5% per ogni livello tranne che tra il piano terra e primo (10%) - viene applicato in positivo, per fabbricati con ascensore, in negativo per fabbricati senza

ascensore (in quest'ultimo caso considerando il punto di partenza il primo piano.

Le classi vengono considerate secondo questa tabella:

ASCENSORE		
	CON	SENZA
T	0	0
1	2	2
2	3	1
3	4	0
4	5	-1
5	6	-2
6	7	-3
7	8	-4
8	9	-5

Poichè il subject fa parte di un fabbricato con ascensore che però non ha sbarco al piano (si ferma all'ottavo piano), gli si considera il valore del piano inferiore decrementato di una classe

Valori per classe incrementale o decrementale:

Comparabile A. € 117'440,00 * 0.05 = € 5'872,00;

Comparabile B. € 175'000,00 * 0.05 = € 8'750,00;

Comparabile C. € 177'000,00 * 0.05 = € 8'850,00;

Comparabile D. € 163'660,00 * 0.05 = € 8'183,00;

Comparabile E. € 137'440,00 * 0.05 = € 6'872,00;

Orientamento: Valutato secondo una scala ordinale dove 2 vale il sud 1 l'est e l'ovest mentre 0 vale il nord. Viene considerato nella misura del 3% per ogni livello

Comparabile A. € 117'440,00 * 0.03 = € 3'523,20;

Comparabile B. € 175'000,00 * 0.03 = € 5'250,00;

Comparabile C. € 177'000,00 * 0.03 = € 5'310,00;

Comparabile D. € 163'660,00 * 0.03 = € 4'909,80;

Comparabile E. € 137'440,00 * 0.03 = € 4'123,20;

Affacci: Viene considerato nella misura del 3% per ogni affaccio

Comparabile A. € 117'440,00 * 0.03 = € 3'523,20;

Comparabile B. € 175'000,00 * 0.03 = € 5'250,00;

Comparabile C. € 177'000,00 * 0.03 = € 5'310,00;

Comparabile D. € 163'660,00 * 0.03 = € 4'909,80;

Comparabile E. € 137'440,00 * 0.03 = € 4'123,20;

Panoramicità: Viene considerato nella misura del 5% per ogni classe di merito, considerando il valore 2 per altamente panoramico, 1 panoramico e 0 affacci interni

Valori per classe incrementale o decrementale:

Comparabile A. € 117'440,00 * 0.05 = € 5'872,00;

Comparabile B. € 175'000,00 * 0.05 = € 8'750,00;

Comparabile C. € 177'000,00 * 0.05 = € 8'850,00;

Comparabile D. € 163'660,00 * 0.05 = € 8'183,00;

Comparabile E. € 137'440,00 * 0.05 = € 6'872,00;

TABELLA DI VALUTAZIONE

Con la tabella di valutazione si va a determinare il prezzo attualizzato che avrebbe spuntato il nostro bene se fosse stato compravenduto al posto del comparabile di cui si hanno notizie certe e documentate (atti notarili) ubicati nella stessa zona.

	Comp A	Comp B	Comp C	Comp D	Comp E
PREZZO	117.440,00 €	175.000,00 €	177.000,00 €	163.660,00 €	137.440,00 €
DAT	34*195,73 6.654,82 €	10*291,67 2.916,70 €	9*295,00 2.655,00 €	21*272,77 5.728,17 €	33*229,07 7.559,31 €
SUP	138-112*VMM 31.070,99 €	138-136*VMM 2.390,08 €	138-135*VMM 3.585,11 €	138-138*VMM -	138-101*VMM 44.216,41 €
VMM =1195,038					
BAL fino 25	25-25*VBAL -	25-12*VBAL 4.660,63 €	25-15*VBAL 3.585,10 €	25-15*VBAL 3.585,10 €	25-10*VBAL 5.377,65 €
VBAL =358,51					
BAL oltre 25	222-0*VTERR 26.529,00 €	222-0*VTERR 26.529,00 €	222-0*VTERR 26.529,00 €	222-0*VTERR 26.529,00 €	222-0*VTERR 26.529,00 €
VTERR =119,5					
TERR fino 25	25-0*VMANS 4.481,50 €	25-0*VMANS 4.481,50 €	25-0*VMANS 4.481,50 €	25-0*VMANS 4.481,50 €	25-0*VMANS 4.481,50 €
VMANS =179,26					
TERR oltre 25	115-0*VCANT 6.871,25 €	115-0*VCANT 6.871,25 €	115-0*VCANT 6.871,25 €	115-0*VCANT 6.871,25 €	115-0*VCANT 6.871,25 €
VCANT =59,75					
LIVELLO	8-2* (5872) 35.232,00 €	8-4* (8750) 35.000,00 €	8-9* (8850) -	8-5* (8183) 24.549,00 €	8-7* (6872) 6.872,00 €
AFFACCI N.	4-3* (3523,2) 3.523,20 €	4-2* (5250) 10.500,00 €	4-2* (5310) 10.620,00 €	4-2* (4909,8) 9.819,60 €	4-2* (4123,2) 8.246,40 €
ORIENTAMENTO	2-1* (3523,2) 3.523,20 €	2-1,5* (5250) 2.625,00 €	2-1* (5310) 5.310,00 €	2-1,5* (4909,8) 2.454,90 €	2-2* (4123,2) -
PANORAMA	1-0* (5872) 5.872,00 €	1-0* (8750) 8.750,00 €	1-1* (8850) -	1-0* (8183) 8.183,00 €	1-0* (6872) 6.872,00 €
TOTALI	241.197,96 €	279.724,16 €	231.786,96 €	255.861,52 €	254.465,52 €

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di mercato di un immobile è determinato come la media dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica per cui il valore da stimare è pari quindi a

Euro 252'607,22.

Detto importo rappresenta il prezzo che spunterebbe il bene nel libero mercato, in un normale rapporto di compravendita tra venditori ed acquirenti consenzienti, dopo una normale trattativa, sempre se lo stesso scevro da vizi e con tutte le garanzie del caso

Come già visto nei capitoli precedenti però esistono alcuni oneri che restano a carico dell'aggiudicatario e che sono:

- Interventi edili per ripristini (pto 6 relazione) Euro 30'000
- Distacco dalla proprietà collegata Euro 10'000
- Prosecuzione pratica condono Euro 4'000
- Variazione catastale DOCFA Euro 500
- redazione dell'APE Euro 500
- per debito condominiale Euro 32'465

per cui il bene assume valore pari ad

Euro 175'142,22

Da detto valore è opportuno quindi detrarre un ulteriore 10% per compensare tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:

- La difficoltà a visionare l'immobile;

- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene
- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene

Per cui il valore a base d'asta, in cifra tonda, sarà pari a

Euro 157'600,00 (Euro centocinquantasettemilaseicento)

PUNTO "13" DEL QUESITO

VALUTAZIONE 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Trattasi di quota unica di immobile indiviso.

PUNTO "14" DEL QUESITO

CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E APE

Indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In caso di esistenza di rapporto di coniugio 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. Qualora risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio o di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, procedere – laddove possibile – ad acquisire la sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, acquisire altresì certificato della Camera di Commercio

Gli esecutati abitano e sono residenti presso l'immobile staggito.

I certificati storici di residenza sono inseriti tra gli allegati

Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati, alla copia anonima della CTU ed all'istanza di liquidazione. Resto a disposizione per qualsiasi altra occorrenza ed esigenza. Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore procedente e alla parte esecutata.

Napoli, data del deposito telematico

