

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Ill.mo G.E. dott.ssa **Annamaria BUFFARDO**.

**OGGETTO:** procedimento n°76/25, Ruolo generale delle esecuzioni, procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

**BANCA IFIS S.P.A.**

**contro**

**XXXXXXXX XXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX XXXX**

-----

**1 PREMESSA**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 17/02/2025 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Napoli 2 il 06/03/2025 ai nn.10913/8369, la BANCA IFIS S.P.A. pignorava i seguenti immobili di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXX:

- Appartamento sito nel Comune di Casoria (NA) alla Via Enrico Toti n. 28, censito al N.C.E.U. al Foglio 15, P.III 344, sub 22, cat. A/2, classe 05, consistenza 4 vani, sup. catastale 72 mq, rendita 289,22 Euro, piano T.

In data 21/05/2025 il G.E. dott.ssa Annamaria BUFFARDO conferiva alla sottoscritta dott. arch. Francesca PIANESE (con studio in Aversa alla Via Armando Diaz n. 35, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n.3509) l'incarico di Esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

**2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

A monte degli accertamenti inerenti al procedimento in oggetto, si colloca un'attività peritale di identificazione e descrizione dei luoghi che la sottoscritta ha svolto con un minuzioso sopralluogo durante il quale è stato eseguito sia un rilievo geometrico

dell'immobile che un rilievo fotografico dello stesso, necessari per la identificazione oggettiva ed inequivocabile di quanto oggetto di valutazione.

È stata, poi, eseguita una ricerca con accessi fisici e/o telematici presso i seguenti uffici:

- Ufficio del Catasto di Napoli;
- Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Comune di Casoria (Ufficio Tecnico);
- Comune di Napoli (Ufficio Stato Civile);
- Ufficio Regione Campania Usi Civici;

Le operazioni peritali sono state effettuate presso i luoghi oggetto della controversia, siti in Casoria (NA) alla Via Enrico Toti n.28.

## **2.1 RICERCHE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO.**

Dopo un attento studio dei fascicoli di ufficio la scrivente ha provveduto ad effettuare un'accurata ricerca catastale telematica presso l'Ufficio del Territorio (al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed al Nuovo Catasto Terreni).

Al N.C.E.U. (Allegato 3.1) sono state effettuate ricerche per immobile ed al N.C.T. (Allegato 3.2) è stato prelevato un estratto di mappa catastale per l'individuazione planimetrica dell'immobile, ubicato nel Comune di Casoria (NA) ed esso è risultato i

2

- *Appartamento: Foglio 15, Particella 344, Subalterno 22 a nome del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXX.*

## **2.2 RICERCHE PRESSO AGENZIA ENTRATE - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE**

Si è provveduto, poi, a effettuare visure telematiche di controllo presso l'AGENZIA ENTRATE - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE a carico degli esecutati (Allegato 1.1.1) nonché a richiedere copia dell'atto di acquisto costituito dall'atto di compravendita del 09/06/1998 per notar Palermi Conetta, Rep.104737, registrato il 29/06/1998 al n. 3076. (Allegato 1.1).

## **2.3 RICERCHE PRESSO IL COMUNE DI CASORIA E COMUNE DI NAPOLI**

Oltre alle richieste a mezzo portale del Comune di Casoria (Allegato 2.2), è stato effettuato **1** accesso presso il Comune di Casoria presso l'Ufficio Tecnico, per visionare

e acquisire il titolo edilizio ed i relativi grafici di progetto nonché certificare la mancanza di ulteriore documentazione. Inoltre, è stato richiesto il certificato di stato civile degli esecutati presso il Comune di Napoli ove gli stessi risultano residenti (Allegato 2.3).

## **2.4 CONTROLLO PRELIMINARE.**

Nel mese di giugno del 2025 è stata depositata la relazione per la verifica della documentazione del procedimento in oggetto; in particolare, a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio e delle altre ricerche effettuate presso i competenti Uffici si è proceduto ad individuare:

- il creditore procedente;
- il titolo esecutivo posseduto;
- l'assenza di altri creditori intervenuti nella procedura;
- l'assenza di comproprietari;
- la presenza del certificato notarile;
- la data del titolo di acquisto che supera il ventennio antecedente la data del pignoramento.

3

A seguito di tali verifiche la scrivente non ha riscontrato particolari anomalie per cui non ha ritenuto opportuno avvisare il G.E. Agli atti non risulta allegato l'estratto di matrimonio con le annotazioni relative al regime patrimoniale scelto dai coniugi. Per tal motivo, la sottoscritta, ha richiesto al competente ufficio del Comune di Napoli l'estratto di matrimonio, ma da tale richiesta non è risultata alcuna annotazione del regime patrimoniale prescelto e, per tale motivo, vi è la comunione legale dei beni (Allegato 1.2). Tale regime patrimoniale è confermato anche nell'atto di compravendita dell'immobile, in cui gli esecutati dichiaravano di trovarsi in regime di comunione dei beni.

Posso quindi confermare che l'immobile pignorato è stato acquistato in regime di comunione dei beni e, quindi, che esso risulta essere di proprietà degli esecutati.

Si è provveduto, pertanto, a continuare la stima richiesta.

## **2.5 SOPRALLUOGHI PERITALI.**

Sentito telefonicamente il Custode Giudiziario della procedura in oggetto, avv. Rossana Panico, il C.T.U., in accordo con esso, fissava per il giorno 05/06/2025 l'inizio

delle operazioni di rilievo; in tale data la scrivente si recava con mezzo proprio in località Casoria (NA) alla Via Enrico Toti n. 28 ed individuava l'immobile oggetto di proprietà degli esecutati. Ma tale primo accesso è risultato infruttuoso.

Si è proceduto ad organizzare un secondo accesso in data 03/07/2025, ma anche questo accesso è risultato infruttuoso, in quanto, anche se presenti, gli occupanti al suono del campanello e dopo la successiva qualificazione da parte del custode e della sottoscritta, non è stata aperta la porta.

Per tale motivo, è stato programmato l'accesso con l'intervento della forza pubblica prima per la data del 11/07/2025, rimandata per problemi personali del custode e poi successivamente per la data del 17/07/2025, accesso che è andato a buon fine.

Infatti, alle ore 18:30 del 17/07/2025 iniziavano le attività peritali; la sottoscritta C.T.U. procedeva ad una prima ricognizione dei luoghi oggetto di espropriazione e li identificava come: appartamento posto al piano terra di un fabbricato con struttura portante in travi e pilastri e solai in latero-cemento composto da sette piani fuori terra. Immediatamente dopo si provvedeva ad effettuare anche un opportuno rilievo planimetrico dell'immobile, oltreché un adeguato rilievo fotografico. Le operazioni terminavano intorno alle ore 19:00 ed il C.T.U. riteneva concluse le indagini peritali in sito, salvo eventualmente informare il Custode Giudiziario per ulteriori verifiche peritali ove necessarie. Il tutto è documentato nel verbale di sopralluogo, redatto del Custode avv. PANICO (Allegato 2.1).

4

### **3 RISPOSTE AI QUESITI**

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

Il pignoramento, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 06/03/2025 ai nn. 10913/8369 è relativo alla piena ed intera proprietà del seguente bene immobiliare:

- Appartamento sito in Casoria (NA) alla Via Enrico Toti n. 28, al piano terra, riportato

al N.C.E.U. al Foglio 15 del Comune di Casoria (NA), particella 344, subalterno 22;

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità degli esecutati in virtù del titolo di acquisto dagli eredi dell'allora defunto XXXXXXXX XXXXX (XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX) anteriore al ventennio rispetto al pignoramento, rappresentato dall'atto di

compravendita del 09/06/1998 per notar Palermiti Conetta, Rep.104737, registrato il 29/06/1998 al n. 3076.

**Non vi sono "difformità formali"** nei dati di identificazione catastale; i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione **corrispondono** con i dati catastali alla data del pignoramento e con quelli attuali.

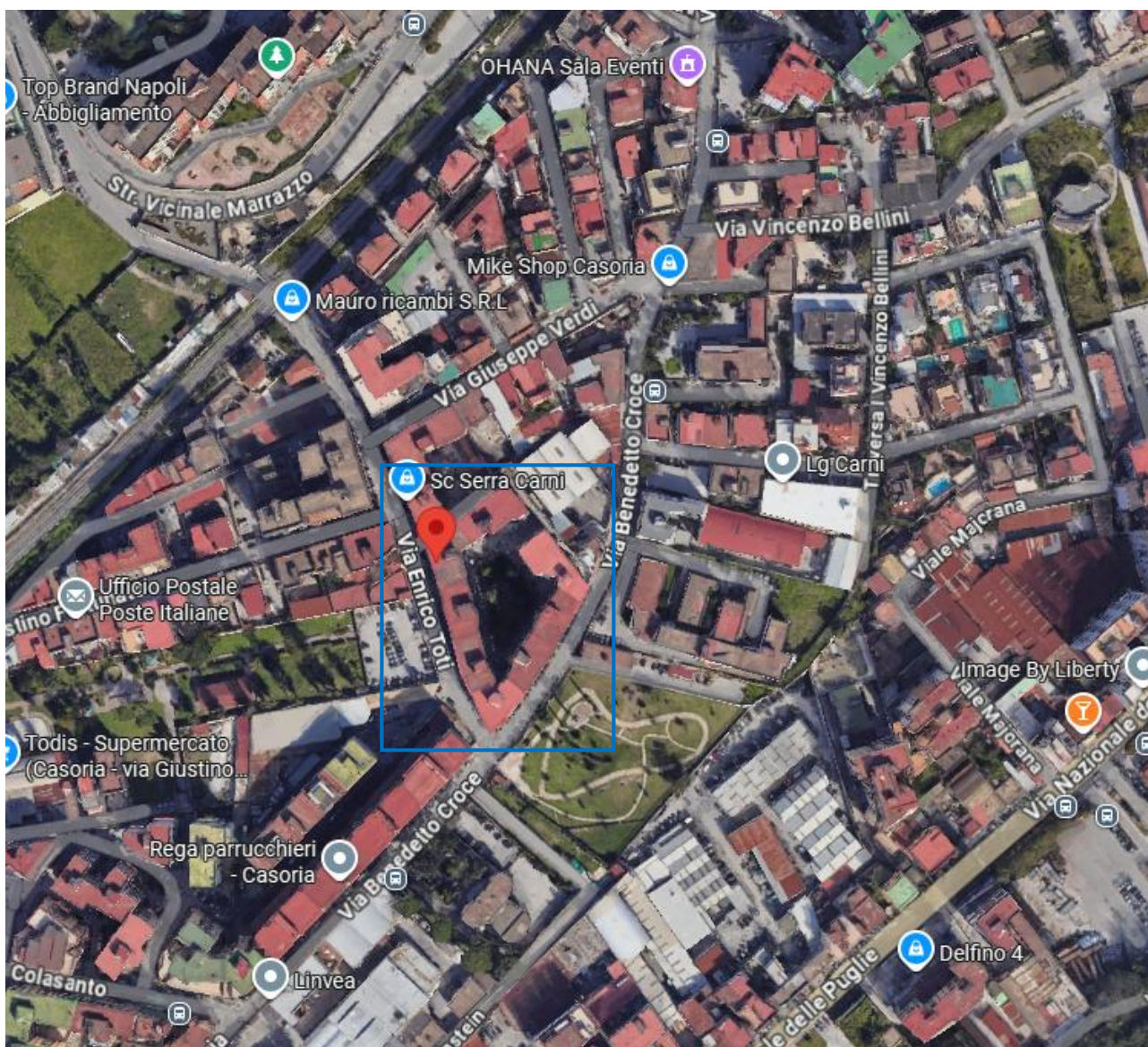
Dal punto di vista catastale la particella 344 (312 catasto terreni) confina:

- a nord con la particella 253 e 615;
- ad est con la particella 311;
- a sud con le particelle 337 e 310;
- ad ovest con la particella 230 e 240.

Si riportano di seguito l'estratto di mappa catastale (allegato 3.2) e l'ortofoto relativi agli immobili in oggetto.







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

Si ritiene per le ragioni indicate precedentemente di formare un unico lotto così composto:

1. appartamento sito in Casoria (NA) alla Via Enrico Toti n.28, al piano terra (o rialzato), riportato al N.C.E.U. al Foglio 15 del Comune di Casoria (NA), particella 344, subalterno 22 (Allegato 3.1);

**LOTTO UNICO**

**APPARTAMENTO**

Si procede di seguito alla descrizione degli immobili costituenti il Lotto unico che la scrivente ha riportato sia mediante idonea planimetria cartacea (Allegato 4.1) che con opportuna documentazione fotografica (Allegato 4.2).

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Casoria (NA) alla Via Enrico Toti n.28, zona residenziale del medesimo Comune; tutta l'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi immobili destinati ad abitazioni e locali commerciali.

Durante il sopralluogo peritale la scrivente ed il Custode Giudiziario hanno constatato che l'immobile in oggetto è occupato dalla figlia dei debitori, sig.ra XXXXX XXXXXXXX, presente durante l'accesso, e dal compagno. L'appartamento si trova in un buono stato di conservazione generale.

L'appartamento fa parte di un fabbricato con struttura in travi e pilastri e solai latero-cemento composto da sette piani fuori terra con ascensore.

Il fabbricato è costituito in un formale condominio con amministratore.

Il bene pignorato è privo di posto auto.

L'appartamento ha un'altezza interna di m 2,92 ed è composto dai seguenti ambienti: un ingresso con funzione di disimpegno (D di 5,80 mq), una cucina/soggiorno (K di 19,20 mq), due camere (L1 di 12,30 mq e L2 di 18,00 mq), un bagno (B di 4,50 mq) e un ripostiglio (R di 1,60 mq). È inoltre presente un terrazzino esposto a nord (che serve la cucina/soggiorno K) di 5,20 mq. (Allegato 4.2 – Foto da n.1 a n.7).

Per quanto riguarda i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima, a seguito delle misure planimetriche rilevate e verificate dalla scrivente, si ha:

| Descrizione  | Sup. netta [mq] | Sup. lorda [mq] | Coef. Correttivo |         | Sup. Commer.[mq] |
|--------------|-----------------|-----------------|------------------|---------|------------------|
| Appartamento | 61,40           | 75,30           | 1,00             |         | 75,30            |
| Terrazzo     | 5,20            | 5,50            | ≤ 25mq           | > 25 mq | 1,65             |
|              |                 |                 | 0,30             | 0,10    |                  |
| TOTALE       |                 |                 |                  |         | 76,95            |

7

L'immobile non è dotato di **attestato di prestazione energetica** ed i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa **€ 500,00**.

Si riportano di seguito le foto interne ed esterne dell'appartamento.



1. Cucina K



2. Bagno B





3. Letto L1

9



4. Letto L2



5. Disimpegno D

10

---



6. Ripotiglio R



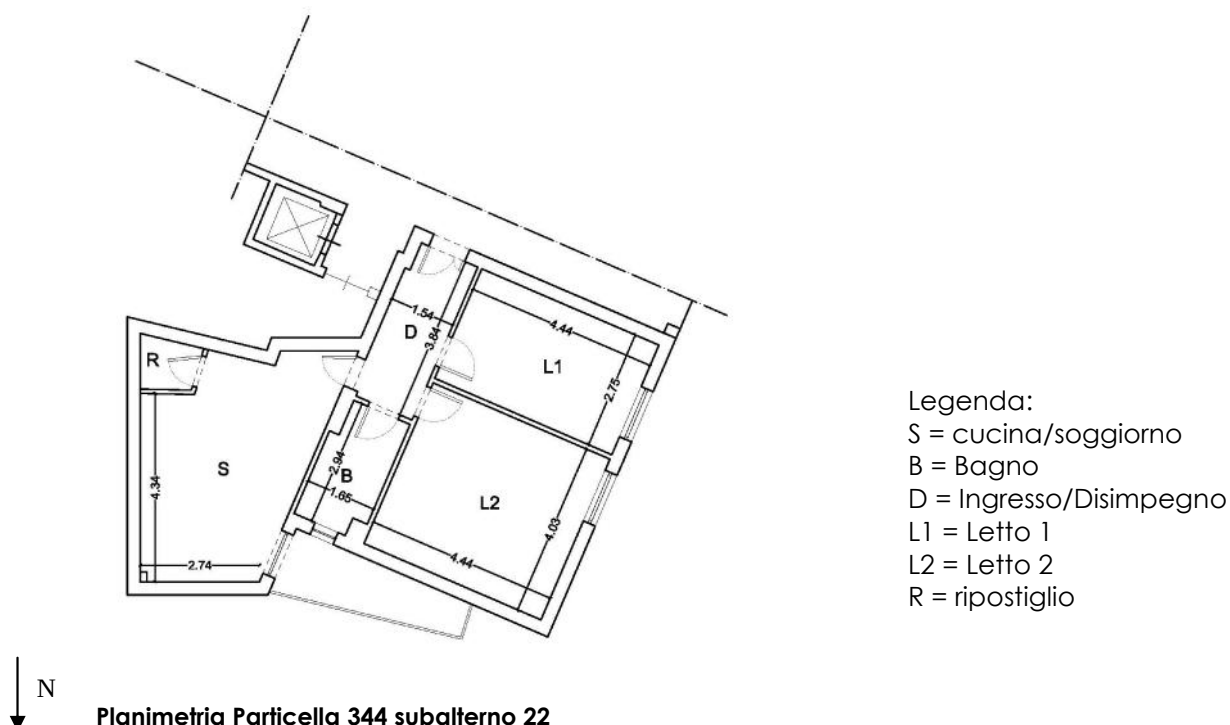
7.Terrazzino

Per quanto riguarda, invece, l'attuale stato di manutenzione e la presenza di impianti, si può affermare che:

11

- l'appartamento è totalmente rifinito sia all'interno che all'esterno. Le aperture sono costituite da infissi in alluminio e vetrocamera e sono protette esternamente da persiane in ferro di colore bianco. Le pareti interne dell'immobile sono rasate a gesso, intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione del bagno, che risulta rivestito completamente con mattonelle, e di parte della cucina fino ad un'altezza pari a 1,60 m. Tutti i pavimenti interni sono in gres ed in buono stato;
- l'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico entrambi di recente realizzazione; è, inoltre, dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa alimentati da caldaia murale a gas metano. Vi è l'aria condizionata nella camera da letto L2. L'illuminazione naturale dei vani, analizzandola in più parti dei medesimi, può essere giudicata nel suo complesso buona e conforme alle esigenze abitative; inoltre i vani risultano essere ventilati in maniera normale, garantendo quindi, un regolare e sufficiente ricambio d'aria. Gli ambienti sono normalmente soleggiati. Lo stato manutentivo è buono e gli impianti interni sono pienamente efficienti.

La seguente planimetria è rappresentativa dell'attuale stato dei luoghi che risulta in parte non conforme a quello catastale (Allegato 3.3).



12

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

L'immobile pignorato è catastalmente così censito:

- Appartamento sito nel Comune di Casoria (NA), alla Via Enrico Toti n.28, censito al N.C.E.U. Foglio 15 P.IIIa 344 sub 22, cat. A/2 classe 5, consistenza 4 vani, superficie cat. 72 mq, rendita 289,22 euro, piano T, a nome del sig. XXXXXXXX XXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXX. (Allegato 3.1)

Dalla visura catastali storiche (Allegato 3.4) effettuate dallo scrivente l'appartamento risulta intestato:

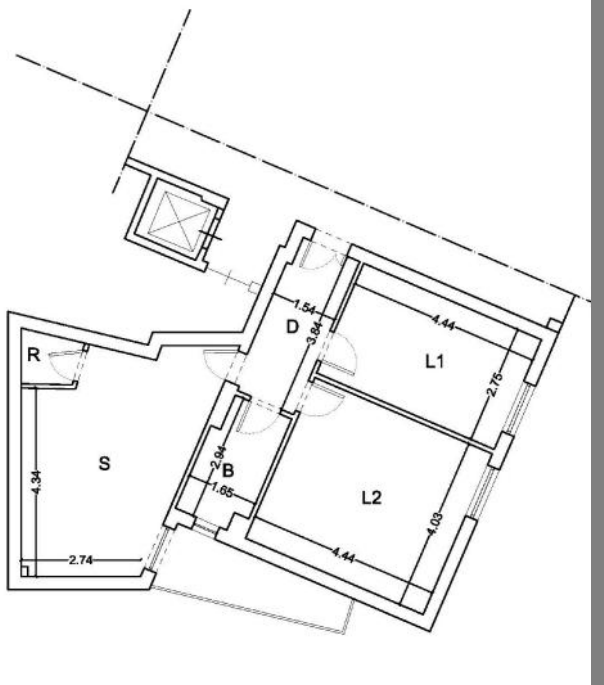
#### **N.C.E.U. - Foglio 15 P.IIIa 344 sub 22,**

- dal **1968** alla XXXXXXXX X XXXXX S.R.L. (piena proprietà) in virtù di Licenza Edilizia n. 2101 del 26/08/1968 ;
- dal **13/02/1979** al sig. XXXXXXXX XXXXX (piena proprietà) in virtù di atto di compravendita del 01/03/1979 in atti dal 07/08/1987;
- dal **09/06/1998** al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXX (proprietà ½ in regime di comunione di beni) in virtù di atto di compravendita del 09/06/1998 n. repertorio 104737 in atti dal 25/10/1999 .



I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione **corrispondono** con i dati catastali alla data del pignoramento e con quelli attuali.

Lo stato dei luoghi **non corrisponde in parte** alla planimetria catastale. Si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto.

| Planimetria Catastale<br>P.Ila 344 sub 22 (Allegato 3.3)                           | Stato di fatto<br>P.Ila 344 sub 22 (Allegato 4.1)                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |

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

**Prospetto sintetico:**

#### **LOTTO UNICO :**

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Casoria (NA) alla Via Enrico Toti n.28. L'appartamento è ubicato al piano terra o rialzato di un fabbricato in travi e pilastri con ascensore ed è composto da un ingresso/disimpegno, una cucina/soggiorno, due camere da letto e un bagno per una superficie utile complessiva pari a 61,40 mq; presente inoltre un terrazzino esposto a Nord per una superficie utile complessiva di 5,20 mq. L'appartamento confina a Sud con il vano

scala, a Est con un'altra proprietà e ad Ovest con la Via Enrico Toti ed è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casoria (NA) al foglio 15, p.lla 344, sub 22, cat. A/2, classe 5, consistenza 4 vani, sup.cat. 72 mq, rendita € 289,22; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento catastale.

Il fabbricato ove insiste l'immobile pignorato risulta edificato con Licenza Edilizia n.2101 rilasciata dal Comune di Casoria (NA) del 26/08/1968 (Allegato 1.5), rispetto alla quale l'intero fabbricato **NON risulta conforme e presenta** varie difformità.

In particolare, per quanto concerne il bene pignorato, in base ai grafici allegati alla Licenza (Allegato 1.6), esso doveva essere costituito da n. 2 vani e privo di terrazzino.

Agli atti del Comune di Casoria risulta che, con ordinanza n. 223 del 15 maggio 1982, il medesimo Ente, a seguito dell'istruttoria espletata in conseguenza della richiesta di rilascio della Licenza di Abitabilità presentata dalla società costruttrice Laudiero e Russo S.r.l., accertò la presenza delle seguenti difformità edilizie: *"il fabbricato denominato risulta difforme per profondità, per superficie occupata in pianta e per volume"*. In particolare: *"la profondità supera quella di progetto di m 0,40; la superficie occupata in pianta supera quella di progetto di mq 24,23; il volume supera quello di progetto di mc 555,06"* (Allegato 1.7). Pertanto, con la medesima ordinanza, il Comune diffidò la società costruttrice a provvedere alla regolarizzazione del fabbricato.

14

In base a tale diffida, la Società costruttrice doveva provvedere disgiuntamente o in solido alla demolizione delle opere realizzate con la rimessa in pristino delle opere in conformità. Ulteriore documentazione in merito ad opere successive, non sono presenti in atti, e tantomeno vi è documentazione che attesti la esecuzione di dette opere di demolizione o ulteriori varianti.

A seguito di confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso che non vi è strada possibile attualmente per procedere al ripristino dello stato dei luoghi conforme a quanto previsto dalla licenza edilizia originaria.

Come detto in precedenza, anche lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato non corrisponde in parte alla planimetria catastale e non è presente alcuna pratica edilizia per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Tale difformità è sanabile e per rendere regolare lo stato di fatto, è necessaria una Scia in sanatoria con relativo aggiornamento catastale.

L'immobile pignorato, inoltre, è privo di certificato di conformità degli impianti e di agibilità/abitabilità.

Come accennato è possibile procedere alla regolarizzazione di tali anomalie ed alla sanatoria delle difformità ed al rilascio dell'agibilità/abitabilità e variazione catastale, mediante un costo di € 3.500, oltre € 500,00 per la certificazione energetica.

PREZZO BASE € 82.776,52

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

Come si evince dal titolo di acquisto (Allegato 1.1), dal certificato notarile (Allegato 1.3), dalla visura catastale (Allegato 3.1) e dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari, gli immobili oggetto di esecuzione sono così pervenuti all'esecutato:

- dal **1968** alla XXXXXXXX X XXXXX S.R.L. (piena proprietà) in virtù di Licenza Edilizia n. 2101 del 26/08/1968 ;
- dal **13/02/1979** al sig. XXXXXXXX XXXXX (piena proprietà) in virtù di atto di compravendita del 01/03/1979 in atti dal 07/08/1987;
- dal **09/06/1998** al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXX (proprietà ½ in regime di comunione di beni) in virtù di atto di compravendita del 09/06/1998 n. repertorio 104737 in atti dal 25/10/1999 .

---

15

Quest'ultimo rappresenta l'unico atto di acquisto nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento del 06/03/2025;

Risultano poi le seguenti trascrizioni:

- ◇ iscrizione nn. 68661/25812 del 22/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 18/09/2006 numero di repertorio 12195/1518 Notaio Sarluca Ettore sede Casapulla (CE) a favore di GENERAL ELECTRIC CAPITAL BANK S.A. sede Milano C.F. 04467550960 contro sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXX, capitale euro 118.000,00 Totale euro 236.000,00 durata 30 anni. Grava su immobile in Casoria (NA) al foglio 15 particella 344 subalterno 22;

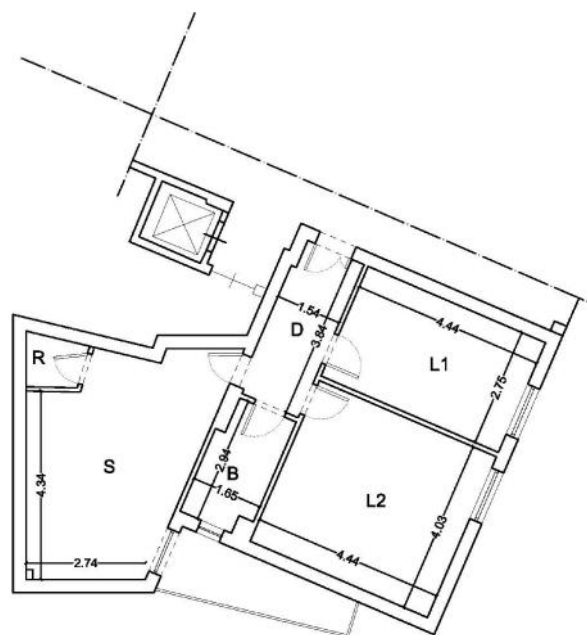
- ◇ pignoramento immobiliare notificato in data 17/02/2025 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare il 06/03/2025 ai nn.10913/8369, la BANCA IFIS S.P.A. pignorava il seguente immobile di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX (proprietà 1/2) e sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXX (proprietà 1/2), censito al catasto fabbricati al Foglio 15 particella 344 subalterno 22.

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

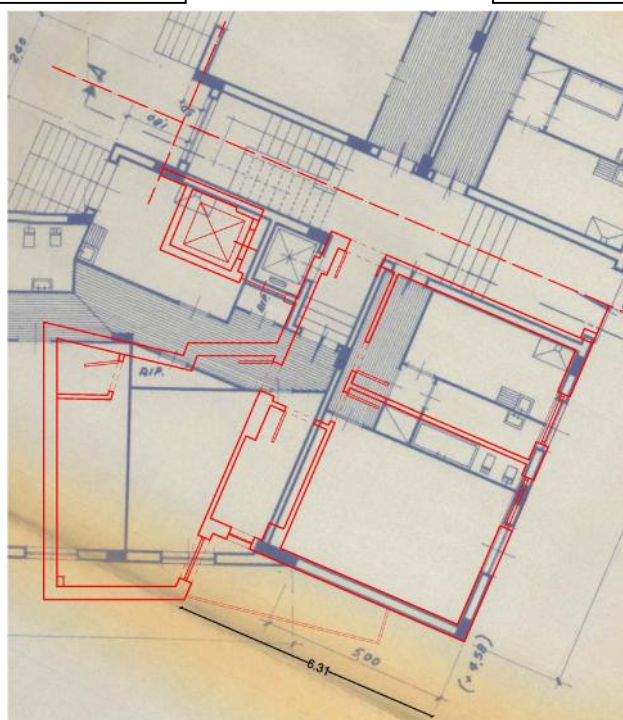
La sottoscritta architetto ha effettuato personalmente debite ricerche presso l'ufficio Tecnico del Comune di Casoria (NA) a seguito delle quali ha accertato nei registri delle autorizzazioni edilizie del Comune che, relativamente all'immobile pignorato, vi è la presenza di un solo provvedimento autorizzativo e, cioè, la Licenza Edilizia **n. 2101 del 26/08/1968** rilasciata alla società XXXXXXXX X XXXXX S.R.L., peraltro richiamata nell'atto di compravendita. (Allegato 1.1). Dall'analisi degli elaborati grafici (Allegato 1.6) relativi alla detta Licenza è emerso che tale autorizzazione riguarda l'intero fabbricato in cui è collocato l'immobile oggetto di esecuzione. Il fabbricato risulterebbe ultimato nel 1979 alla stregua della richiesta effettuata dalla società costruttrice/venditrice per l'ottenimento della Licenza di Abitabilità dell'intero fabbricato. Detto ciò, è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica assentita. Da detto confronto, per quanto riguarda l'appartamento, sono emerse difformità costituite dalla disposizione dell'appartamento. Rispetto alla licenza edilizia, l'unità immobiliare attuale incorpora anche una parte dell'unità limitrofa. Inoltre, la parte di facciata aderente al terrazzino, da rilievo effettuato, risulta essere 6,31 m, mentre da licenza edilizia risulta essere 5,00 m. Mentre, dove ci dovrebbe essere la scala per accedere all'unità limitrofa, vi è l'ingresso all'unità in oggetto. Inoltre, sempre dalla licenza edilizia, è emerso che l'immobile doveva essere costituito da un ingresso/disimpegno, una cucina, un bagno ed una camera da letto. Mentre allo stato attuale, risulta essere costituito da un ingresso/disimpegno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e una cucina/soggiorno. Quindi gli ambienti attuali, risultano essere più grandi rispetto alla licenza edilizia.



Licenza Edilizia  
n.2101 del 26/08/1968



Planimetria rilievo stato  
di fatto



Confronto tra rilievo e L.E.  
n.2101 del 26/08/1968

Non è stato possibile ottenere copia del certificato di agibilità/abitabilità, in quanto, come detto in precedenza, la società richiedeva la Licenza di Abitabilità, ma il comune diffidava la società stessa a ripristinare lo stato dei luoghi in quanto l'immobile costruito risultava difforme alla Licenza Edilizia. La sottoscritta ha proceduto con una richiesta di



accesso agli atti sul portale del Comune di Casoria (prot. n.2025.67915 del 23/09/2025) per la Licenza Edilizia e per eventuale altra documentazione inerente al fabbricato e all'immobile stesso (Allegato 2.2). Pertanto si deve allo stato ritenere che non sia stata rilasciata l'agibilità/abitabilità.

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

Così come già precedentemente descritto durante le operazioni peritali la scrivente ha potuto constatare che l'immobile è occupato senza contratto o titolo opponibile alla procedura, dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXX, figlia degli esecutati, e il suo compagno. I quali, al momento, non corrispondevano alcun canone di locazione o indennità agli esecutati. A tal fine, il G.E. richiese alla sottoscritta, il calcolo di un'indennità mensile da corrispondere che è stata calcolata in **€ 350,00** mensili come da valutazione depositata nel fascicolo telematico in data 14/09/2025.

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

Relativamente ai vincoli ed agli oneri giuridici gravanti sull'immobile in oggetto, che restano a carico dell'acquirente, si rileva che:

- ◇ non sono presenti domande giudiziali
- ◇ non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ◇ non è stato possibile verificare la presenza di provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In relazione agli immobili oggetto di stima gravano i seguenti vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- ◇ iscrizione nn. 68661/25812 del 22/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 18/09/2006 numero di repertorio 12195/1518 Notaio Sarluca Ettore sede Casapulla (CE) a favore di GENERAL ELECTRIC CAPITAL BANK S.A. sede Milano C.F. 04467550960 contro sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXX, capitale euro 118.000,00 Totale euro 236.000,00 durata 30 anni. Grava su immobile in Casoria (NA) al foglio 15 particella 344 subalterno 22;
- ◇ pignoramento immobiliare notificato in data 17/02/2025 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare il 06/03/2025 ai nn.10913/8369, la BANCA IFIS S.P.A. pignorava il seguente immobile

di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX (proprietà 1/2) e sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXX (proprietà 1/2), censito al catasto fabbricati al Foglio 15 particella 344 subalterno 22;

- ◇ vi sono le difformità urbanistiche regolarizzabili con oneri a carico dell'acquirente come segnalato in precedenza;
- ◇ sono presenti difformità catastali regolarizzabili con oneri a carico dell'acquirente come segnalato in precedenza.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Da ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, sito a Napoli al Centro Direzionale - isola A6, la scrivente ha potuto constatare, con il funzionario sig. SOLE, che i beni oggetto di esecuzione non sono gravati da censo, livello o uso civico, che non vi è stata affrancazione da tali pesi e che il diritto sui beni del debitore pignorato è di proprietà. Allegato 2.4).

La scrivente si riserva, se richiesta, di produrre la certificazione ufficiale.

19

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

Durante il sopralluogo, la sottoscritta e il custode, abbiamo potuto constatare l'esistenza del condominio. Sentito telefonicamente e via e-mail l'amministratore del condominio (Allegato 5.1), la sottoscritta ha potuto constatare l'assenza di arretrati e la presenza di una rata mensile condominiale pari a euro 14 (euro quattordici/00). Inoltre, mi è stato inoltrato il regolamento condominiale (Allegato 5.2).

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

**METODOLOGIA UTILIZZATA PER LA STIMA DELL'IMMOBILE ALL'ATTUALITÀ**

Dal punto di vista dottrinario gli aspetti economici secondo i quali può essere valutato un cespite immobiliare possono essere diversi.

Ciascuno di essi può condurre a risultati non sempre uguali, in funzione:

- della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione;
- delle caratteristiche del bene;

- del periodo storico a cui tale valutazione deve essere calibrata.

Non esiste perciò l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori che dipendono dallo scopo che il giudizio di stima si prefigge.

Spetta al tecnico determinare quindi il valore di uno specifico aspetto economico del bene, in funzione delle condizioni al contorno e del contesto.

In definitiva, gli aspetti economici secondo i quali può essere valutato un cespite immobiliare possono essere diversi; ciascuno di essi può condurre a risultati non sempre uguali.

Nel caso in esame, dovendo effettuare la stima del bene all'attualità, si è ritenuto opportuno determinare solo **il valore di mercato** che corrisponde alla più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita tra due soggetti, potrebbe essere scambiato un determinato bene economico; esso si basa sul confronto del bene con i valori di mercato di altri beni analoghi.

Stabilito qual è l'aspetto economico del valore che si vuole determinare è stato necessario individuare, come secondo momento della valutazione, i procedimenti di stima da seguire per giungere alla determinazione del valore del cespite. In genere in letteratura i metodi di valutazione sono distinti in procedimenti *sintetici-comparativi* ed *analitici*.

#### **METODO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO O DELLA COMPARAZIONE DIRETTA (MARKET APPROACH).**

Si determinerà il valore di mercato secondo il metodo di stima *sintetico-comparativo* o della *comparazione diretta (Market Approach)*: esso consente di arrivare a risultati sufficientemente oggettivi specialmente quando sia possibile costruire una scala dei prezzi noti riferiti a beni analoghi a quelli in oggetto. Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione. Tale tipo di reperimento può risultare talvolta non facile, a causa della naturale e costante abitudine dei soggetti economici a falsare (spesso a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Nel caso dei mercati immobiliari un importante punto di riferimento è pur sempre costituito dalle valutazioni operate dagli Uffici Tecnici Erariali anche se, oltre ad una spesso insufficiente accessibilità all'informazione, tali stime appaiono in alcuni casi affette da una certa genericità. Elementi di riferimento molto utili vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sempre in più rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani e dei periodici soprattutto online.

Al fine di individuare il valore di mercato lo scrivente non solo ha effettuato un'accurata ricerca presso alcune agenzie immobiliari della zona in cui sono ubicati gli immobili (per ricavare i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune di Casoria (NA) per beni simili, ma ha anche considerato tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il *valore di mercato* di un immobile.

#### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEGLI IMMOBILI**

Le caratteristiche intrinseche, che possono influenzare il valore di mercato di un bene immobile, sono così, brevemente, sintetizzate:

- a) **Caratteristiche di localizzazione:** Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati e uffici pubblici, disponibilità, a distanza pedonale, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento; (vale per i terreni e per i fabbricati).
- b) **Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale; (vale per i fabbricati).
- c) **Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, caratteristiche di manutenzione della specifica unità immobiliare, dimensioni e forma delle aperture nei vani, distribuzione dei vani e funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, destinazione dei vani; (vale per i fabbricati).
- d) **Caratteristiche di tipo produttivo:** situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti; (vale per i terreni e per i fabbricati).

Definite tali caratteristiche è necessario quantificare la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato; di seguito sono individuati i coefficienti correttivi più significativi per gli immobili oggetto di stima.

#### **Quantificazione delle caratteristiche intrinseche mediante coefficienti correttivi**

##### **Caratteristiche di localizzazione**

Il coefficiente può essere unico e tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza possono variare tra:

| LOCALIZZAZIONE | COEFFICIENTE |
|----------------|--------------|
| MIGLIORE       | 1,00         |
| INTERMEDIA     | 0,95         |
| PEGGIORE       | 0,90         |

Per l'appartamento del **LOTTO UNICO** si considera equo un coefficiente pari a **0,95**;

### **Caratteristiche di posizione**

In tale caso si prendono in considerazione, perché più significativi, il coefficiente di orientamento e quello di quota.

Coefficiente di orientamento: è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento:

| ORIENTAZIONE DEI VANI | COEFFICIENTE |
|-----------------------|--------------|
| SUD                   | 1,00         |
| SUD-EST               | 1,00         |
| SUD-OVEST             | 1,00         |
| EST                   | 0,97         |
| OVEST                 | 0,97         |
| NORD-EST              | 0,93         |
| NORD-OVEST            | 0,93         |
| NORD                  | 0,90         |

L'appartamento del **LOTTO UNICO** è caratterizzato da esposizione sul lato nord-ovest, per cui si ritiene opportuno considerare un coefficiente pari a **0,93**;

Coefficiente di quota: prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo:



|               | <b>EDIFICIO<br/>SENZA<br/>ASCENSORE</b> | <b>EDIFICIO CON<br/>ASCENSORE</b> |
|---------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>PIANO</b>  | <b>COEFFICIENTE</b>                     | <b>COEFFICIENTE</b>               |
| INTERRATO     | 0,75                                    | 0,85                              |
| TERRANEO      | 0,85                                    | 0,95                              |
| PRIMO         | 0,98                                    | 0,98                              |
| SECONDO       | 0,95                                    | 1,00                              |
| TERZO         | 0,90                                    | 0,99                              |
| QUARTO IN POI | 0,80                                    | 0,98                              |

L'appartamento del **LOTTO UNICO** è sito al piano terra di un fabbricato con ascensore, si considera un coefficiente pari a **0,95**;

**Caratteristiche tipologiche :**

Coefficiente di vetustà:

| <b>ANNI</b> | <b>COEFFICIENTE</b> |
|-------------|---------------------|
| 1-10        | 1,00                |
| 10-30       | 0,95                |
| 30-60       | 0,90                |
| 60-100      | 0,85                |

23

Nel caso specifico del **LOTTO UNICO** per l'immobile oggetto di esecuzione il coefficiente da prendere in esame è **0,90**.

**Coefficiente legato alla tecnica costruttiva:**

|                                                              | <b>COEFFICIENTE</b> |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| TECNICA COSTRUTTIVA MODERNA<br>E FINITURE PRESENTI           | 1,00                |
| TECNICA COSTRUTTIVA SUPERATA E FINITURE<br>PRESENTI          | 0,90                |
| TECNICA COSTRUTTIVA DEL TUTTO SUPERATA E<br>FINITURE ASSENTI | 0,70                |

Nel caso specifico del **LOTTO UNICO** per l'immobile oggetto di esecuzione il coefficiente da prendere in esame è **0,90**.

**Coefficiente di manutenzione :**

| STATO DI MANUTENZIONE | COEFFICIENTE |
|-----------------------|--------------|
| BUONO                 | 1,00         |
| DISCRETO              | 0,95         |
| SUFFICIENTE           | 0,90         |
| NON BUONO             | 0,70         |

Nel caso specifico del **LOTTO UNICO** per l'immobile oggetto di esecuzione il coefficiente da prendere in esame è **1,00**.

**Coefficiente di forma dei vani:**

Questo coefficiente si introduce per tener conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore unitario, mentre in caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 0,70.

24

| FORMA DEI VANI                     | COEFFICIENTE |
|------------------------------------|--------------|
| REGOLARE (QUADRATA O RETTANGOLARE) | 1,00         |
| IRREGOLARE                         | 0,70         |

L'appartamento del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a **1,00**;

**Coefficiente di funzionalità:** Tale coefficiente indica la maggiore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna unità immobiliare.

| SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI | COEFFICIENTE |
|-----------------------------|--------------|
| FUNZIONALE                  | 1,00         |
| POCO RAZIONALE              | 0,95         |

L'appartamento del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a **1,00**;

### Coefficiente legato alla presenza di impianti :

Il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione di impianti:

| <b>DOTAZIONE</b> | <b>COEFFICIENTE</b> |
|------------------|---------------------|
| SUFFICIENTE      | 1,00                |
| INSUFFICIENTE    | 0,70                |

L'appartamento del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a **1,00**;

### Coefficiente di destinazione:

Prende in considerazione il deprezzamento del fabbricato in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto:

| <b>SFRUTTAMENTO DEL FABBRICATO IN FUNZIONE DEL SUO USO</b> | <b>COEFFICIENTE</b> |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| ADEGUATO                                                   | 1,00                |
| BUONO                                                      | 0,95                |
| PARZIALE                                                   | 0,90                |
| INSUFFICIENTE                                              | 0,80                |
| INADEGUATO                                                 | 0,70                |

L'appartamento del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a **1,00**;

### Caratteristiche produttive

Tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza, i coefficienti legati alle caratteristiche produttive possono variare tra:

| <b>PRODUTTIVITA'</b> | <b>COEFFICIENTE</b> |
|----------------------|---------------------|
| MIGLIORE             | 1,00                |
| INTERMEDIA           | 0,95                |
| PEGGIORE             | 0,90                |

L'appartamento del **LOTTO UNICO** si considera un coefficiente pari a **0,95**;

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Si può a questo punto effettuare la stima del bene oggetto di espropriazione mediante il procedimento sintetico comparativo.

Si adotterà come parametro tecnico di riferimento il mq di superficie al lordo delle tomagnature esterne e dei tramezzi interni.

Si individuano quindi in sequenza: i coefficienti di deprezzamento totali dei vari immobili; le superfici convenzionali dei cespiti; i riferimenti di mercati in base ai quali fare le dovute valutazioni economiche; le stime finali.

### **CALCOLO DEI COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO.**

|                                   | APPARTAMENTO |
|-----------------------------------|--------------|
| Coef. localizzazione              | 0,95         |
| Coef. orientamento                | 0,93         |
| Coef. quota                       | 0,95         |
| Coef. vetustà                     | 0,90         |
| Coef. tecnica costr.              | 0,90         |
| Coef. manutenzione                | 1,00         |
| Coef. forma vani                  | 1,00         |
| Coef. funzionalità                | 1,00         |
| Coef. impianti                    | 1,00         |
| Coef. destinazione                | 1,00         |
| Coef. produttività                | 0,95         |
| <b>Coef. Totale deprezzamento</b> | <b>0,70*</b> |

*\*valore arrotondato da 0,65*

26

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE CONVENZIONALE**

#### **APPARTAMENTO**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione, sulla base delle planimetrie redatte dal sottoscritto, si sono computate le consistenze vendibili, fatta avvertenza che:

- Il terrazzo è stato valutato per il 30% fino a 25 mq della relativa superficie.

Come già detto in precedenza, per quanto riguarda i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima, ci si rifà alle disposizioni date dall'agenzia del territorio sulla base del D.M.23.03.1998 n.138.

In particolare si ha:

| Descrizione   | Sup. netta [mq] | Sup. lorda [mq] | Coef. Correttivo |                 | Sup. Commer.[mq] |
|---------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| Appartamento  | 61,40           | 75,30           | 1,00             |                 | 75,30            |
| Terrazzo      | 5,20            | 5,50            | ≤ 25mq<br>0,30   | > 25 mq<br>0,10 | 1,65             |
| <b>TOTALE</b> |                 |                 |                  |                 | <b>76,95</b>     |

### RIFERIMENTI

Allo scopo di assumere, per le stime in oggetto, valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato, si sono consultate, relativamente ai prezzi dei beni immobili in Casoria (NA), agenzie immobiliari del luogo e soprattutto i tecnici che operano in zona.

Secondo le indicazioni dell'agenzia immobiliare consultata (**Affiliato Tecnocasa Studio Casoria - Arpino** di Via Benedetto Croce n.33 a Casoria (NA)) e dei tecnici locali, per abitazioni situate in zona Arpino definito un prezzo al mq pari a **1.790,00 €/mq**.

Pertanto il prezzo unitario da applicare nel caso specifico risulta pari a:

$$0,70 \times 1.790,00 \text{ €/mq} = \mathbf{1.253,00 \text{ €/mq}}$$

È da considerare che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio definisce per abitazioni civili con stato conservativo "normale", in quella zona, un prezzo a mq che varia tra i 1.150,00 €/mq e i 1.750,00 €/mq; nel caso specifico lo stato conservativo può considerarsi "normale" pertanto il prezzo definito è da considerarsi in linea con i valori OMI.

Il valore dell'immobile in oggetto è pertanto pari a :

### CONTEGGIO ESTIMATIVO

$$76,95\text{mq} \times 1.253 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 96.418,35}$$

(diconsi euro novantaseimilaquattrocentodiciotto/35)

Il valore ottenuto, pari a € 96.418,35 deve essere deprezzato del 10% in quanto non c'è garanzia di assenza di vizi occulti, per cui si arriva al valore finale di

$$€ 96.418,35 \times 0,90 = \mathbf{€ 86.776,52}$$

(diconsi euro ottantaseimilasettecentosettantasei/52)

### Somma dei conteggi estimativi



- Appartamento: valore ottenuto pari a **€ 86.776,52**;

A tale somma, **€ 86.776,52**, devono essere sottratte:

- le spese tecniche da sostenere per l'ottenimento della certificazione energetica (€500,00);
- le spese tecniche ed amministrative da sostenere per rendere l'immobile conforme alla normativa urbanistica (€3.500,00);

In definitiva con riferimento agli immobili pignorati, il prezzo da porre a base d'asta detratto delle spese precedentemente descritte è pari a:

**€ 82.776,52**

(euro ottantaduemilasettecentosettantasei/52)

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

Nel caso specifico il bene è stato pignorato per l'intero e non vi sono, quindi, quote indivise. Gli immobili sono interamente di proprietà degli esecutati.

**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.**

Dal certificato di stato civile (Allegato 1.2) rilasciato dal Comune di Casoria, il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXX risultano aver contratto matrimonio in data 18/05/1989 in Napoli. Da tale certificato, non è risultata alcuna annotazione del regime patrimoniale prescelto e, per tale motivo, vi è la comunione legale dei beni.

#### **4 CONCLUSIONI**

La sottoscritta architetto è giunta alle seguenti conclusioni sintetizzate nel seguente prospetto:

| <b>Lotto</b>                         | <b>LOTTO UNICO</b>                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Diritti pignorati</b>             | <b>Diritti pari a 1/1 della piena proprietà</b>                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Diritto reale</b>                 | <b>Diritti pari a 1/1 della piena proprietà</b>                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Immobili costituenti il Lotto</b> | Appartamento ubicato in Casoria (NA) al Via Enrico Toti, 28, composto da un ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, due camere da letto e un bagno. È inoltre presente un terrazzino ed è esposto a nord-ovest.<br><br>(Rif.: Risposta ai Quesiti n.1 e n.4) |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Confini</b>                  | <p>Dal punto di vista catastale:</p> <p>- l'appartamento è censito al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 15, P.Illa 344 sub 22 e confina catastalmente con la scala e il sub.24;</p> <p>(Rif.: Risposta al Quesito n.4)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Riferimenti Catastali</b>    | <p>- <u>Appartamento</u> sito nel Comune di Casoria (NA), N.C.E.U. Foglio 15 P.Illa 344 sub 22, cat. A/2, classe 5, consistenza 4 vani, sup. cat. 72 mq, rendita 289,22 euro, piano T, a nome del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXX.</p> <p>(Rif.: Risposta al Quesito n.3)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Corrispondenza Catastale</b> | <p>Confrontando le planimetrie redatte in base ai rilievi effettuati con le piantine catastali si evince che vi sono difformità.</p> <p>(Rif.: Risposta al Quesito n.3)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Conformità Urbanistica</b>   | <p>A seguito di ricerca effettuata nei registri delle autorizzazioni edilizie del Comune di Casoria è emerso che vi è una Licenza Edilizia n. 2101 del 26/08/1968 rilasciata alla società XXXXXXXX X XXXXX S.P.A.. Detto ciò, è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica assentita e nello stato di fatto dell'appartamento sono emerse alcune difformità. Tali difformità riguardano già dal principio l'intero fabbricato. In quanto, rispetto alla Licenza edilizia, l'unità immobiliare attuale, incorpora anche parte dell'unità immobiliare limitrofa. Inoltre, la parte di facciata aderente al terrazzino, che nella licenza non è presente, da rilievo effettuato risulta essere 6,31 ml, mentre da licenza edilizia risulta essere 5,00 ml. Inoltre, sempre dalla licenza edilizia, è emerso che l'immobile doveva essere costituito da un ingresso/disimpegno, una cucina, un bagno ed una camera da letto. Mentre allo stato attuale, risulta essere costituito da un ingresso/disimpegno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e una cucina/soggiorno.</p> <p>(Rif.: Risposta al Quesito n.6)</p> |
| <b>Prezzo Base</b>              | <p>Il valore venale complessivo del Lotto è stato stimato in <b>€86.776,52</b>. Tale importo è stato decurtato del 10 % in quanto non c'è garanzia di assenza di vizi occulti e delle spese da affrontare per l'ottenimento dell'attestazione energetica (€500,00) e le spese tecniche e amministrative per rendere conforme alla normativa urbanistica (€3.500,00) arrivando al valore finale di <b>€ 82.776,52</b>.</p> <p>(Rif.: Risposta al Quesito n.12)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Quanto precede è ad espletamento dell'incarico ricevuto, restando a completa disposizione del Giudice di Esecuzione per eventuali chiarimenti o delucidazioni.

Aversa, lì 13/11/2025

**L'ESPERTO STIMATORE**

**(dott. Arch. Francesca Pianese)**

Si allegano:

- Titolo di acquisto/proprietà (Allegato 1.1);
- Note atto di compravendita (Allegato 1.1.1);
- Estratto di matrimonio/Certificato stato civile (Allegato 1.2);
- Certificato notarile (Allegato 1.3)
- Pignoramento (Allegato 1.4);
- Licenza Edilizia (Allegato 1.5);
- Grafici Licenza Edilizia (Allegato 1.6);
- Ordinanza Comune di Casoria (Allegato 1.7);
- Verbale accesso (Allegato 2.1)
- Richiesta su portale Comune di Casoria - Ufficio tecnico (Allegato 2.2)
- Richiesta Comune di Napoli – Stato civile (Allegato 2.3);
- Richiesta Ufficio usi civici (Allegato 2.4);
- Visure catastali (Allegato 3.1);
- Estratto di mappa catastale (Allegato 3.2);
- Planimetria sub. 22 (Allegato 3.3);
- Visura catastale storica (Allegato 3.4);
- Rilievo sub. 22 (Allegato 4.1);
- Documentazione fotografica (Allegato 4.2);
- Richieste via e-mail Amministratore (Allegato 5.1);
- Regolamento condominiale (Allegato 5.2);
- Ricevute pagamenti effettuati (Allegato 6).