

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESPROPRIO IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da

Chebanca! S.p.a.

contro

******* e *******

N. Gen. Rep. 32/18

**Giudice Dott.ssa
Fabrizia Fiore**

RAPPORTO DI STIMA

Lotto Unico
Appartamento



*Tecnico incaricato: Arch. Cristina Bocchetti
iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Caserta al
N. 1546 iscritta all'Albo degli Esperti Tribunale di S. MARIA
C. VETERE C.F. BCCCCST70D48E754S*

*con studio in Trentola Ducenta alla Via delle Viole n°5
telefono fax: 081.353.86.39
cellulare: 333.805.34.34
e-mail: cristinabocchetti@hotmail.it*

ALLEGATI: LOTTO UNICO

1. Verbale sopralluogo
2. Rilievo Fotografico
3. Rilievo Planimetrico
 - 3.1. *Sovrapposizione Catastale e Foto Satellitare*
 - 3.2. *Planimetria generale con coni ottici*
 - 3.3. *Confronto tra Rilievo e Scheda Catastale e Pratiche Edilizie*
4. Visure Catastali
 - 4.1. *Visure Storiche*
 - 4.2. *Estratto di Mappa Catastale*
 - 4.3. *Planimetrie Catastali*
5. Ispezioni Ipotecarie
6. Certificazioni Comunali
 - 6.1 *Stralcio Zonizzazione del Prg*
 - 6.2 *Istruttoria Definitiva Condonò Edil. Prat. 3531 del 30/05/1986 – Elaborati*
 - 6.3 *Istruttoria Definitiva Condonò Edil. Prat. 5376 del 02/05/1995 – Elaborati*
 - 6.4 *Ordine di Acquisizione al Patrimonio Comunale_Terrazza Copertura*
7. Certificazioni Anagrafici: ***** _*****
 - 7.1 *Certificato Di Residenza Storica*
 - 7.2 *Estratto Di Matrimonio*
8. Atto di Proprietà
 - 8.1 *Atto di Compravendita Notaio A. ***** del 10/07/2012*
 - 8.2 *Atto di Donazione Notaio B. Fusco del 17/05/1994*
9. Modulo di Controllo Documentazione per l'Esperto
10. Verbale Giuramento
11. Ricevute Dei Plichi Inviati Per Posta Elettronica dell'elaborato Peritale
 - 12.1 *Avv. Ti Pesenti e Santoro, Procuratore Del Creditore Procedente*
 - 12.2 *Sig.ra ***** e Sig. *****: Esecutati*
12. Onorario

PREMESSA

Con atto a me notificato il giorno 02/12/2021 la S.V. nominava, la sottoscritta arch. Cristina Bocchetti, iscritta all'Albo degli Architetti di Caserta al numero 1546 e nell'elenco dei periti del Tribunale di S. Maria C. V. al numero 662, con studio in Trentola Ducenta alla Via Viole n°5, Esperto nel procedimento esecutivo n° 32/18:

*CheBanca! S.p.a. contro ***** e ******

In data 07/12/2021, mediante sottoscrizione e successivo deposito per via telematica, la sottoscritta presta giuramento di rito accettando il mandato nel quale erano elencati i quesiti.

PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Le operazioni sono iniziate con un attento studio della documentazione presente agli atti, ovvero, del fascicolo del procedimento di espropriazione immobiliare; sono proseguite con indagini presso gli uffici del Registro Immobiliare (*cfr. all. n°5*), e del Catasto di Caserta (*cfr. all. n°4*). In seguito, dovendo effettuare degli accessi, a mezzo via breve e in seguito con lettera raccomandata, eseguita dal Custode Romolo Matarazzo, fu comunicato alle parti il giorno e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile per cui è causa, ovvero appartamento ubicato nel Comune Casoria (NA), Via Lecce, n.59.

▪ **1° sopralluogo**, il giorno 16/03/2022. In questa data, la signora *****, in qualità di attuale affittuaria dell'immobile, consente alla sottoscritta e al custode della procedura in esame, l'accesso per il sopralluogo dell'appartamento per cui è causa.

Nel corso del sopralluogo feci un'accurata ispezione dei luoghi, eseguendo al contempo un dettagliato riscontro planimetrico con la documentazione già in mio possesso e invitando la signora Fabiano a produrre ogni eventuale nota o documentazione in suo possesso ritenuta opportuna. Procedetti poi, ad un accurato rilievo fotografico e grafico dei luoghi, verificando l'esatta ubicazione degli immobili.

Successivamente, la sottoscritta, presso il Comune di Casoria (NA), espleta indagini agli uffici: tecnico, urbanistico, abusivismo, anagrafe e stato civile al fine di ottenere copia delle progettazioni architettoniche relative a Licenze e/o Permessi edificatori.

Più volte, la sottoscritta, si è recata sui luoghi, per effettuare indagini circa i prezzi di mercato dei beni, in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare i beni oggetto della stima.

a. Verifica preliminare

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

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

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.**", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.**", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.**" doirà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esegutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

La verifica preliminare della documentazione agli atti è stata eseguita dalla sottoscritta ed il relativo *modulo per il controllo documentazione esperto* è stato consegnato (cfr. *all. n° 8*). Dalla verifica si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione ipotecaria, risalente ad un atto trascritto in data antecedente oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, e riportante sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato.

PARTE II – RISPOSTA AI QUESITI

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

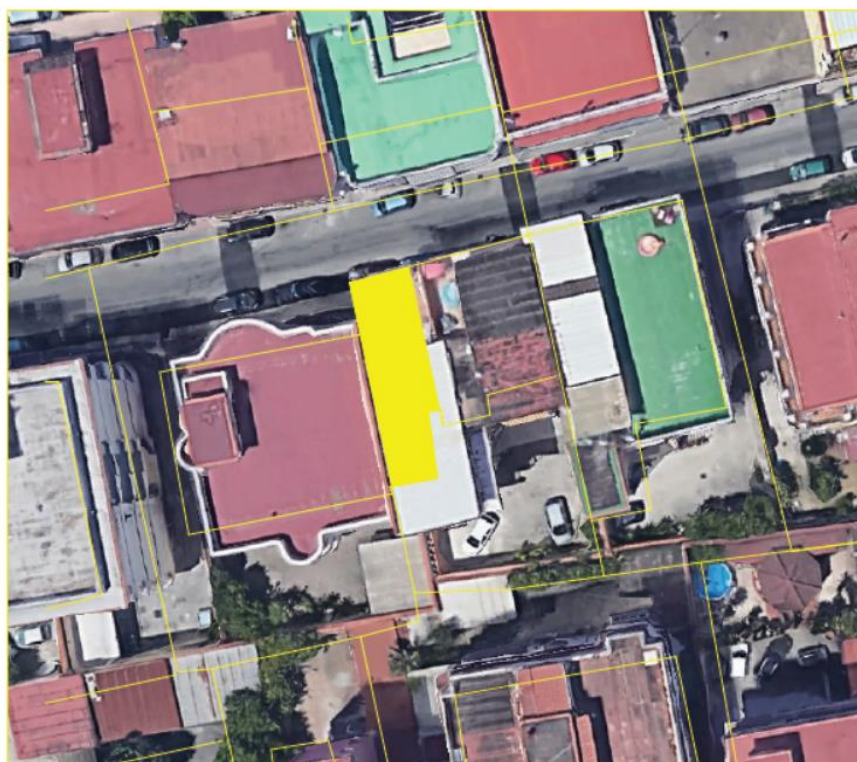
L'immobile oggetto di pignoramento riguarda un appartamento al 1° piano, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, di 3 piani fuori terra con copertura a lastrico solare, ubicato nel Comune di Casoria (NA) alla Via Lecce Esterna di Napoli, scala B, interno 11. Riportato in catasto come segue: foglio 2, p.lla 518, sub 101, cat. A/3, cl. 3, cons. 4 vani; proprietari per la quota ½ ciascuno in comunione dei beni, i sig.ri:

- ***** , nato a Napoli il 29/10/1986, C.F.: *****

- ***** , nata a Napoli il 26/09/1985, C.F.: *****.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza di Atto compravendita del 10/02/2012 del Notaio Alessandra *****.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che l'unità pignorata è in corrispondenza della originaria particella ovvero n. 518 del foglio 2 del Comune di Casoria (NA).



SOVRAPPOSIZIONE
MAPPA CATASTALE CON FOTO SATELLITARE

Immobile n. 1 – Appartamento sub 101:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Sud/Sud-Est	Con cortile interno
Nord-Est	Con Appartamento int.2 sub. 4 di *****
Nord	Via Lecce
Ovest	P.lla 676 di *****

Date le caratteristiche strutturali del bene in esame, la sottoscritta procede alla formazione del **LOTTO UNICO**

2. Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

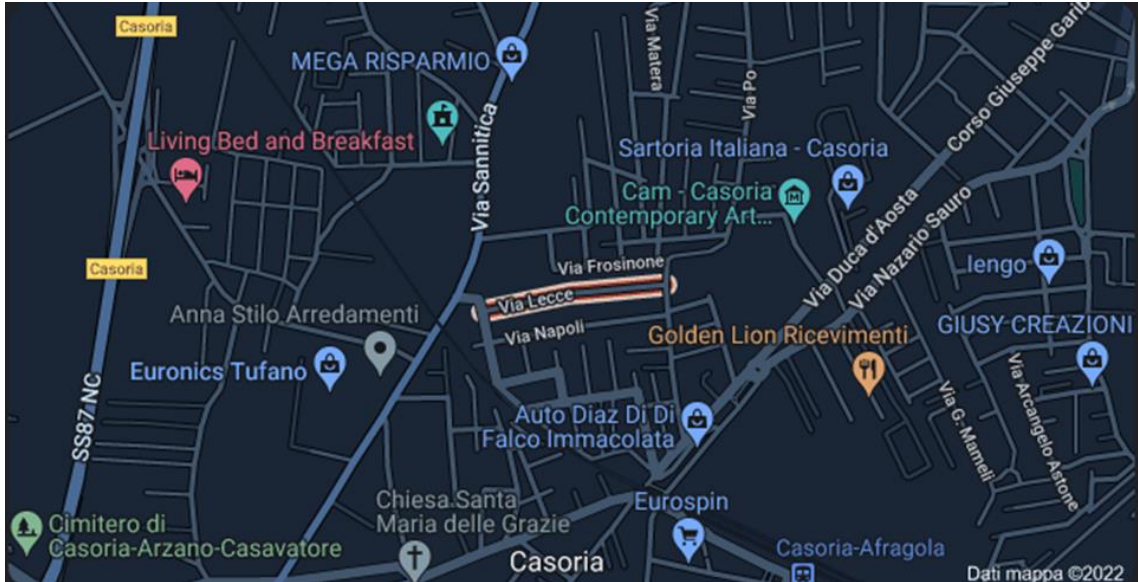
Informazioni sulla città: Casoria



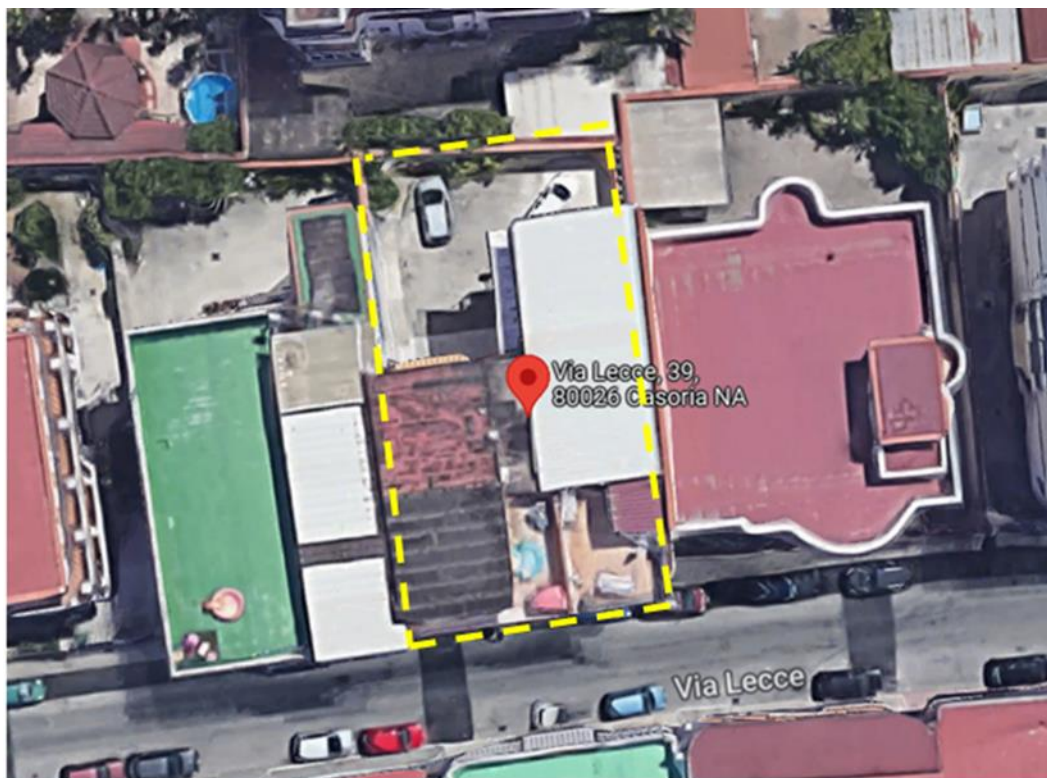
Casoria, è un comune italiano di circa 80.000 abitanti della provincia di Napoli in Campania. Fa parte delle colline litoranee di Napoli, al centro della bonifica delle antiche paludi di Napoli. Il toponimo deriva dal latino "casa aurea" che vuol dire letteralmente "casa d'oro": casa, abitazione rurale; e oro, riferito forse alla fertilità del territorio. Il territorio di Casoria, infatti, fa parte di una vastissima zona compresa tra l'area aversana e le pendici del Vesuvio. Fino agli anni 1950 fu un centro prevalentemente agricolo, con un'economia fondata principalmente sulla produzione e commercializzazione del vino e della pasta e della lavorazione della canapa e della mela annurca. Il centro abitato oggi è uno dei maggiori della Campania (la popolazione è quasi quadruplicata tra il censimento del 1951 e quello del 1991), ha conosciuto la maggiore espansione demografica negli anni 1960, quando divenne il principale polo industriale del Mezzogiorno, oggi interamente dismesso. Attualmente l'attività industriale di maggior rilievo è quella aeronautica, nella quale è impegnata l'Alenia con un suo sito di produzione, situato in contrada Arcopinto. Il centro di Casoria è situato tra Afragola e Casavatore, già frazione del comune, nonché i quartieri napoletani di San Pietro a Patierno, Scampia e Secondigliano. Alcune lingue di territorio si insinuano tra Afragola, Carditello e Frattamaggiore. Il nucleo storico della città è costituito da tre piazze (piazza Cirillo, piazza Trieste e Trento e piazza Santa Croce), collegate per mezzo della via Santa Croce al largo della chiesa di San Mauro. Casoria vanta di un grande collegamento autostradale, che collegano Napoli al resto della regione ed oltre, dalla città si dipartono l'autostrada del Sole (A1) verso nord, la A3 verso sud e la A16 verso l'Adriatico. La tangenziale di Napoli, classificata come autostrada A56, scorre lungo la parte interna della città, attraversandone le colline con varie gallerie; l'asse viario, con a pedaggio a forfait, collega i quartieri collinari con i quartieri occidentali e orientali cittadini. Sul territorio del comune di Casoria insiste in parte l'aeroporto di Napoli-Capodichino. La stazione di Casoria-Afragola è ubicata sulla ferrovia Roma-Formia-Napoli; situata in Piazza Dante Casoria, conta cinque binari su cui transitano ogni giorno i treni Regionali e Regionali Veloci svolti tutti da Trenitalia, che con la frequenza di un passaggio ogni venti minuti in media collegano con Roma Termini, Napoli Centrale, Aversa, Caserta, Foggia e Formia. Nel territorio comunale, nell'area Cittadella/Arpino, sono inoltre presenti tre analoghi impianti della rete Circumvesuviana, gestita dall'Ente Autonomo Volturno: Stazione di Volla Fermata di Salice Stazione di Botteghele Strade

Mobilità urbana Casoria è servita dalle autolinee pubbliche urbane e suburbane gestite rispettivamente da ANM e CTP nonché dalla linea 1 della rete tranviaria di Napoli. Secondo la classificazione climatica italiana, è ubicata nella zona C.

Informazioni Generali



Il Lotto Unico fa parte di un fabbricato per civile abitazione di quattro piani fuori terra, edificato negli anni '80, e sito nel Comune di Casoria (Na) alla Via Lecce, 39, a pochissima distanza dal centro di Casoria (C.so I) e dalla Stazione Ferroviaria Casoria-Afragola. Una zona abbastanza tranquilla, caratterizzata da fabbricati per civili abitazioni e villette, con presenza di servizi per le diverse necessità. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto Unico in esame, è una costruzione prospiciente strada (Via Lecce), a confine con altre e con corte retrostante (*cfr. foto n.1*)



L'esterno del fabbricato si presenta in buone condizioni (*cfr. foto n.2*), facciate intonacate e tintate di colore arancione con balconi sui prospetti: sud, sud-est e nord. I balconi sul prospetto a nord presentano balaustra in ferro di colore marrone con inserti rettangolari in vetro di colore chiaro opaco.

foto n.2



Mentre quelli presenti sui prospetti sud e sud-est presentano balaustra in ferro di colore marrone (*cfr. foto n.3*).

foto n.3



La copertura del fabbricato è in parte a sottotetto, in parte a terrazza e in parte a lastrico solare.

LOTTO UNICO

L' appartamento costituente il Lotto Unico è posto al primo piano, interno 3 e ad esso si accede da vano scale posto a destra dell'androne di accesso da via Lecce (*cfr. foto n.3*).

Il vano scale è aperto (*cfr. foto n.4*) e presenta pareti intonacate e tintate di colore bianco, le rampe di scale con gradini rivestiti in marmo bianco e balaustra in ferro di colore marrone. Allo smonto della terza rampa di scale, a sinistra del ballatoio, troviamo il portoncino d'ingresso all'appartamento (*cfr. foto n.6*). Varcato il portoncino troviamo un ampio ambiente articolato in salone (*cfr. foto n.7*) e, verso destra, in cucina con porta che apre sul balcone che affaccia su Via Lecce (*cfr. foto n.8*). Tra il salone e la cucina sulla parete a destra troviamo un piccolo ripostiglio.

foto n.4

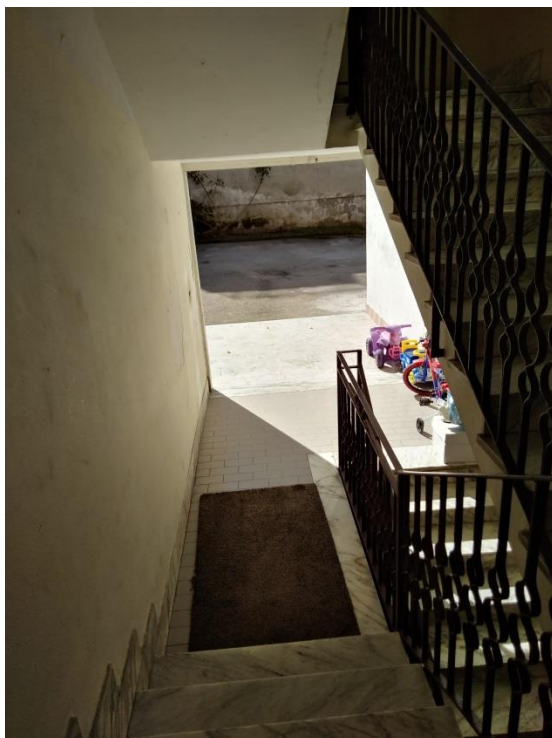


foto n.5



foto n.6

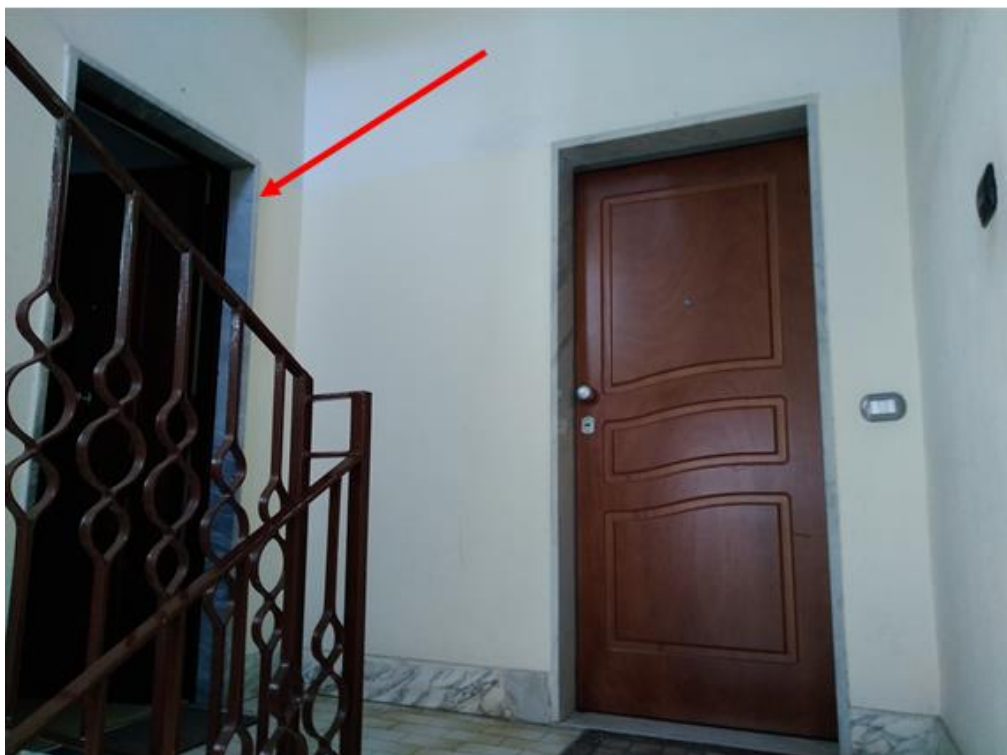


foto n.7



foto n.8

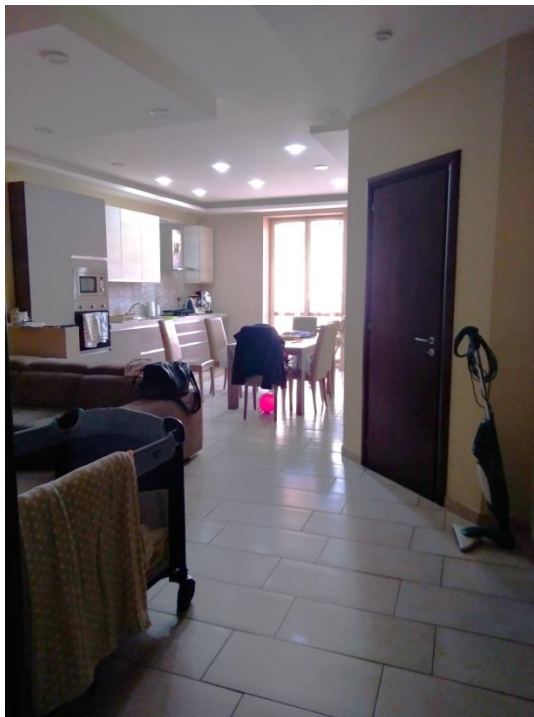


foto n.9



A sinistra del portoncino d'ingresso (*cfr. foto n.10*), un corridoio conduce alla zona notte, articolata in:

- Bagno, (*cf. foto n.11*) composto da ampio box doccia, lavabo, igienici, non presenta alcun affaccio, solo un lucernario fisso sulla parete che lo divide dal salone;
- Camera da letto matrimoniale (*cf. foto n.12*) con porta che apre sul terrazzo (*cf. foto n.13*) antistante che affaccia all'interno del cortile (lato sud);
- Cameretta (*cf. foto n.14*) con porta che apre sul balcone (*cf. foto n.15*) che affaccia all'interno del cortile (sud-est);

foto n.10



foto n.11



foto n.12



foto n.13

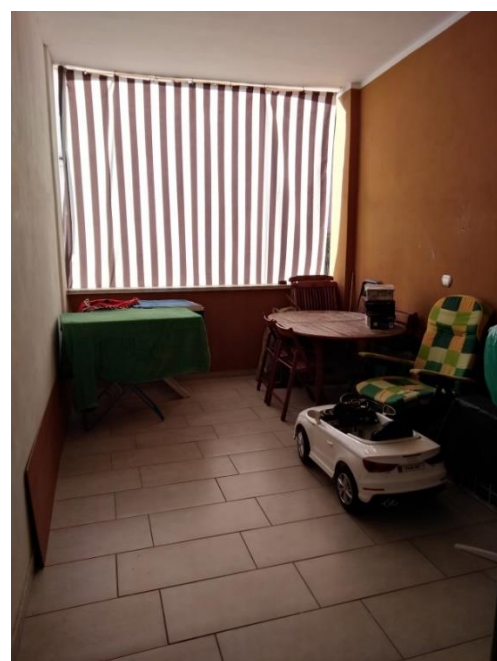


foto n.14



foto n.15

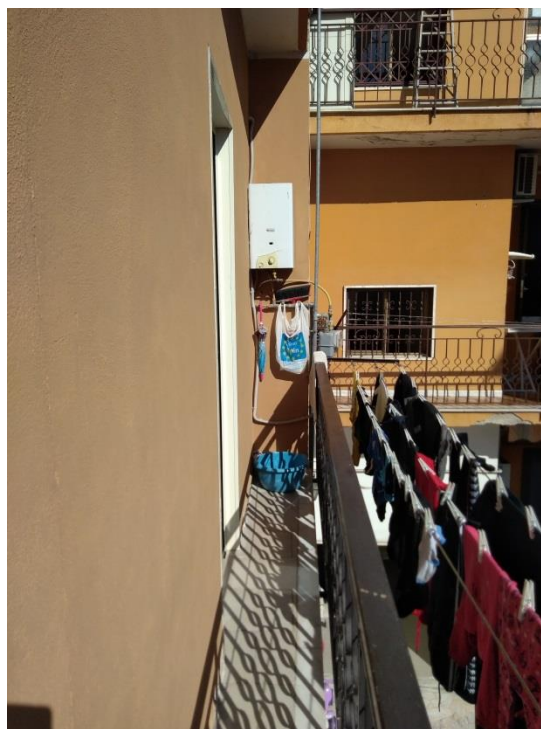


foto n.16



Gli interni, come mostrano le foto, presentano pareti intonacate e tintate di colore tortora e bianco per il salone, giallo per la cucina e la cameretta, bianco per il corridoio e la camera da letto; le pareti del bagno presentano rivestimenti in mattonelle di colore beige. I pavimenti sono in grès porcellanato di colore avorio per tutti gli ambienti tranne che in bagno dove sono di color tortora. I balconi a sud-est e a nord (*foto n° 9-16*) presentano balaustra in ferro di colore marrone e pavimenti

in mattonelle di colore grigio per quello a sud est e di colore marrone per quello a nord, con soglia finale di colore bianco.

Le porte interne sono in legno color noce e le porte esterne sono in alluminio a doppia anta con vetro camera e con oscuranti tapparelle in pvc di colore grigio per la porta esterna della cameretta mentre la porta della cucina presenta napoletane in alluminio di colore bianco. L'appartamento è dotato impianto elettrico con punti luce in tutti gli ambienti, impianti idrico-sanitario, impianto gas-metano con caldaia e di riscaldamento con climatizzatore. Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato possibile reperire il certificato energetico dei beni. Le condizioni di manutenzione dell'immobile come la conservazione degli ambienti interni, dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi in genere e della pittura, sono buone. L'immobile è abbastanza soleggiato. Le forme degli ambienti sono regolari.

L'altezza interna del Piano è di mt. 3,05.

Qui di seguito sono riportate le **superfici** relative al Lotto Unico,
La superficie relativa alla cameretta, in quanto vano ricavato dalla chiusura di parte del terrazzo antistante il lato sud- sud est e per cui si prevede il ripristino dello stato dei luoghi, sarà riportata come terrazzo.

Appartamento	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	*Sup. Comm.	Esposizione	condizioni
Ingresso-salone	23,20	24,90	1	24,90	Interno	Buone
Cucina	17,75	20,40	1	20,40	Nord-Ovest	Buone
Ripostiglio	1,00	1,50	1	1,50	Interno	Buone
Corridoio	9,00	10,75	1	10,75	Interno	Buone
Bagno	8,10	9,75	1	9,75	Interno	Buone
Camera da letto	14,85	17,50	1	17,50	Sud-Ovest	Discrete
Totale Parziale 1	97,57	107,45	-----	84,80	-----	-----
Balconi Nord-Ovest	5,20	6,35	0,25	1,60	Est e Ovest	Discrete
Terrazzo Sud/Sud-Est (chiuso su 3 lati)	24,90	28,30	0,50	14,15	Sud/Sud-Est	Discrete
Totale Parziale 2	-----	-----	-----	15,75	-----	-----
Sup. Commerciale TOTALE				100,55		

***La Sup. Commerciale** è data dalla sommatoria delle superficie lorde per i rispettivi coefficienti.

3. Identificazione catastale del Lotto Unico

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Il Lotto Unico è riportato catastalmente come segue, (cfr. all. n° 3):

➤ Appartamento

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Comune Casoria (NA),

Foglio 2, p.lla 518, sub 101, cat. A/3, cl. 3, cons. 4 vani, Sup. Cat. tot: 92 mq, tot escluse aree scoperte: 83 mq, rendita € 320,20.

Indirizzo catastale: VIA LECCE n. 39 Scala. U Interno 3 Piano 1

Dati catastali derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestatari catastali dell'immobile per la quota ½ in regime di comunione dei beni:

- ***** nato a NAPOLI (NA) il 29/10/1986 ***** Proprietà ½
- ***** nata a NAPOLI (NA) il 26/09/1985 ***** Proprietà ½

Situazione Storica Catastale

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/2012												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	Variazione di Classamento del 03/12/2012 Pratica n. NA0628588 in atti dal 03/12/2012 (n. 114978.1/2012)
1		2	518	101			A/3	3	4		320,20	
Indirizzo		VIA LECCE n. 39 Scala. U Interno 3 Piano 1										
Notifiche						Partita					Mod.58	-
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 10/07/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a NAPOLI (NA) il 29/10/1986	*****	(1) Proprietà 1/2
2	***** nata a NAPOLI (NA) il 26/09/1985	*****	(1) Proprietà 1/2
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/07/2012 Pubblico ufficiale ***** Alessandra Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 159533 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22419.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 11/07/2012	

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	Diversa distribuzione degli spazi interni del 13/02/2012
1		2	518	101			A/3	3	4		320,20	Pratica n.NA0085513 in atti dal 13/02/2012(n.8900.1/2012)
Indirizzo		VIA LECCE n. 39 Scala. U Interno 3 Piano 1										
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)										
Notifica		Partita								Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/1995

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
SEZ. URB.	FOGLIO	P.LL A	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	Classamento del 25/01/1995 in atti dal 10/03/1998 PF98 (n. 1324.2/1995)
	2	518	101			A/3	3	4		320,20	
Indirizzo		VIA LECCE n. 39 Scala. U Interno 3 Piano 1									
Notifica		n.3119/1998			Partita		1017425			Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/1995

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	Variazione del 25/01/1995 in atti dal 03/03/1995 ampliamento (n.1324.1/1995)
	2	518	101								
Indirizzo		VIA LECCE n. 39 Scala. U Interno 3 Piano 1									
Notifica						Partita		1017425		Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 25/01/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** Amalia nata a Casavatore (NA) il 03/09/1952	*****	(1) Proprietà fino al 10/07/2012
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 25/01/1995 in atti dal 03/03/1995 AMPLIAMENTO (n. 1324.1/1995)	

Situazione degli intestati dal 17/05/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** Amalia nata a Casavatore (NA) il 03/09/1952	*****	(1) Proprietà fino al 25/01/1995
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/05/1994 Pubblico ufficiale B. FUSCO Sede CAIVANO (NA) Repertorio n. 130008 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione - Voltura n. 19349.2/1994 in atti dal 03/03/1995	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/07/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	TIPO.	ANNO	PROTOCOLLO	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 01/07/1985 in atti dal 03/03/1995 (n. 2929.2/1985)
1	P	1985	2929A								
Indirizzo		Via Lecce n. 39, interno: 3, Piano 1									
Notifica				Partita		10268			Mod.58		-

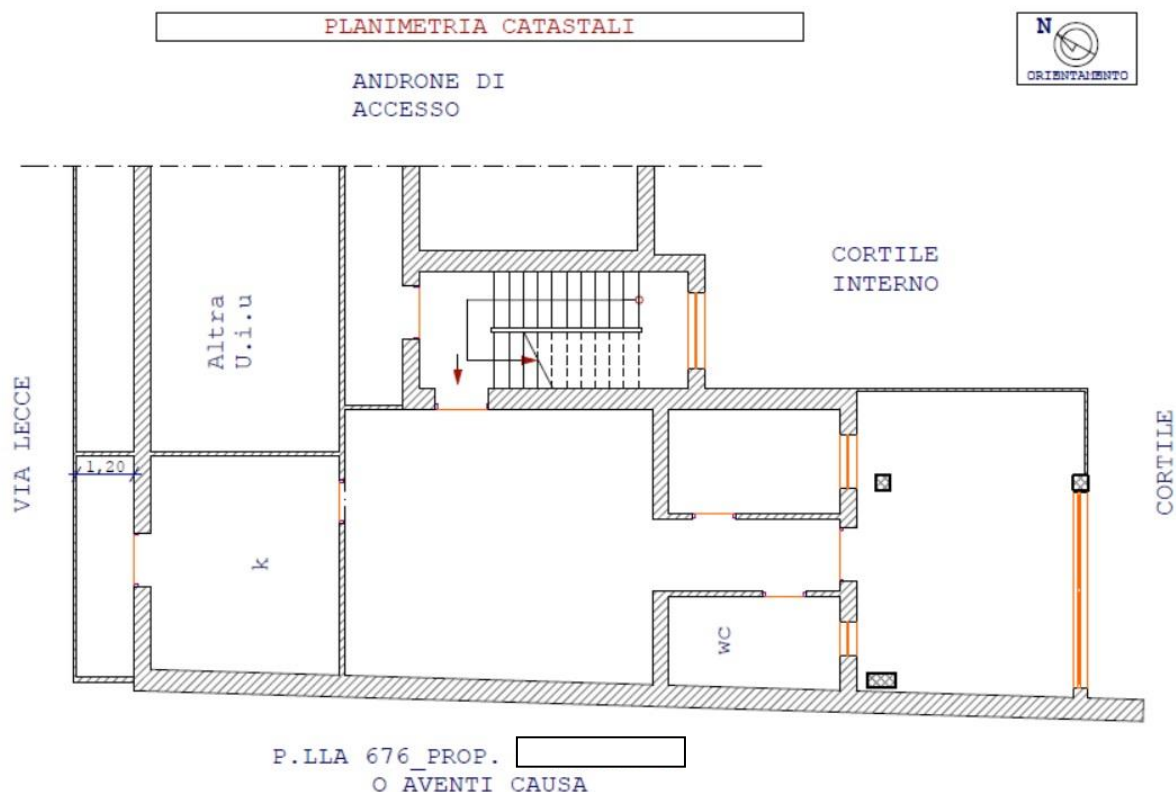
Situazione degli intestati dal 25/01/1985			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****Giovanni nato a Napoli (NA) il 16/11/1924	*****	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 17/05/1994
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 25/01/1995 in atti dal 03/03/1995 AMPLIAMENTO (n. 1324.1/1995)	

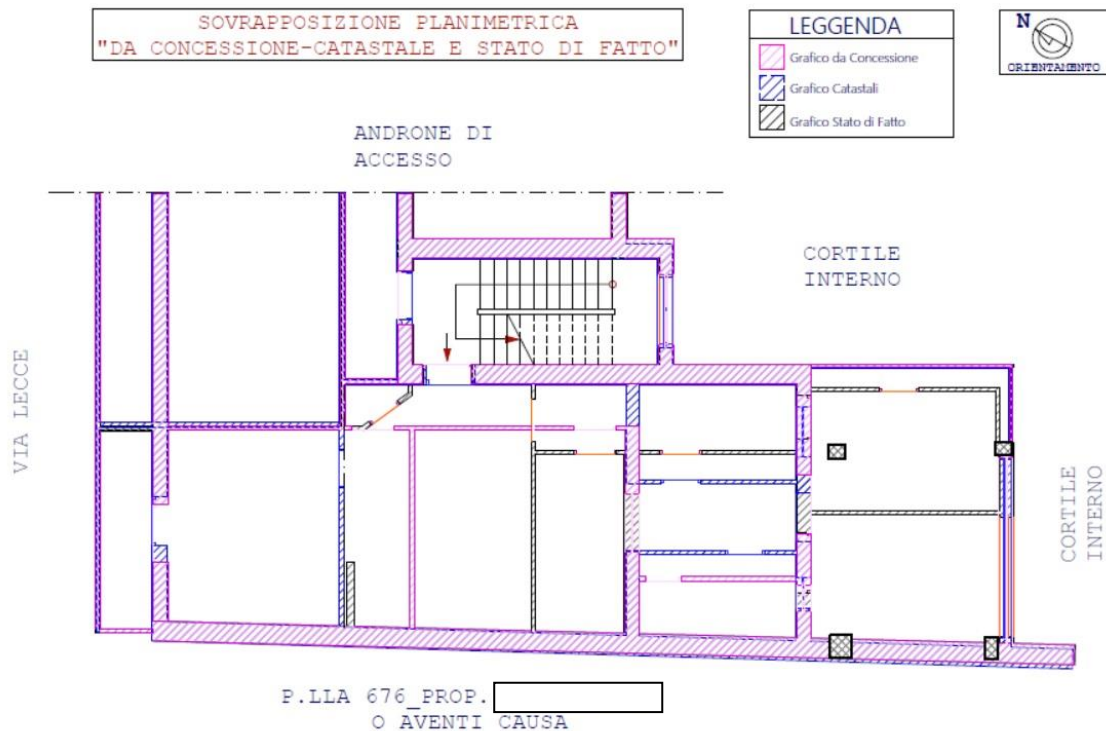
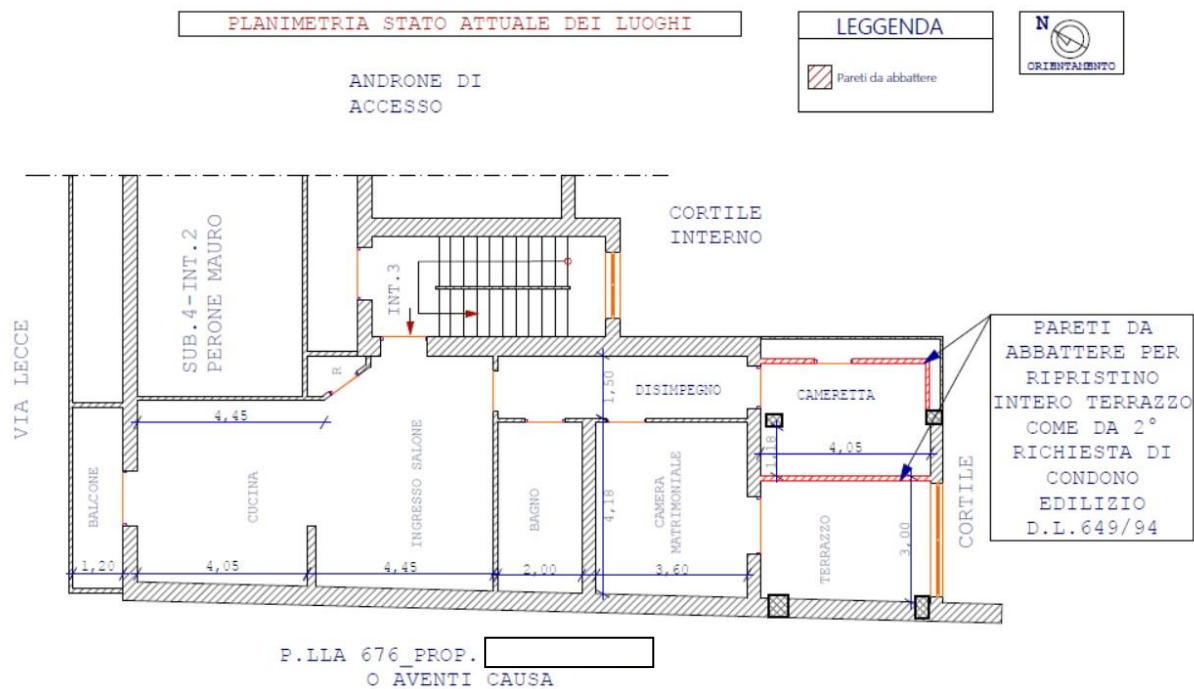
Si riscontrano difformità tra:

- la planimetria catastale e la planimetria da concessione;
- la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi, in ordine ad una diversa distribuzione interna e alla chiusura di parte del terrazzo antistante il lato sud- sud-est a vano (cameretta).

Per queste difformità, meglio chiarite nel confronto delle planimetrie, predisposte dalla sottoscritta e di seguito riportate, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi conformi alle planimetrie da concessione e la presentazione di un'istanza Docfa al fine di correggere la precedente planimetria depositata e garantire la conformità in caso di compravendita.

La spesa prevista è di circa € 800,00 comprensive di spese tecniche.





4. Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del Lotto Unico

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

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

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO – piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei Sig.r ***** , nato a NAPOLI (NA) il 29/10/1986 ***** , in regime di separazione dei beni; e la sig.ra ***** , nata a Napoli (NA) il 26/09/1985 ***** , in regime di separazione dei beni. Il Lotto Unico, ubicato nel Comune di Casoria (NA), alla Via Lecce, 39, è un appartamento al 1° piano di un fabbricato di 4 piani fuori terra, interno 3. L'appartamento è composto da: ingresso-salone, cucina, ripostiglio, corridoio, camera da letto, bagno, balcone e terrazzo; riportato in catasto al Foglio 5, p.lla 518, sub 101, cat. A/2, cl. 4, cons. 5,5 vani; confinante a sud e sud-est con cortile interno, a nord-est con sub 4, interno 2 proprietà ***** e vano scale, a nord/nord-est con via Lecce e ad ovest con p.lla 676 proprietà ***** (o aventi causa). Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma si presenta difforme per diversa distribuzione interna; presenta Pratica di Condono Edil. n°3531 del 30/05/1986 e Pratica di Condono Edil. n° 5376 del 02/05/1995, a cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla chiusura di parte del terrazzo a vano e diversa distribuzione interna.

Non risulta ordine di demolizione del bene, **ma risulta, trascrizione di Acquisizione a Patrimonio Comunale sulla p.lla 518 (terreno su cui insiste il fabbricato di cui è parte il Lotto Unico).** Ricade in Zona Omogenea 'H'- Attrezzatura. Il lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica, pertanto i costi per la presentazione di istanza di APE sono circa € 500,00 (detratti nella determinazione del prezzo base d'asta).

PREZZO BASE Euro 102.200,00

5. Ricostruzione passaggi di proprietà in relazione dei beni pignorati

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di **atto mortis causa** l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si procede ad una sintetica ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra le trascrizioni dei pignoramenti, avvenuti in data 29/04/2016 e 05/12/2016, ed a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede le stesse, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella insistano i manufatti substati.

- **LOTTO UNICO (appartamento)**

- **In data 10/02/2012**, (cfr. all. n° 7), con Atto di Compravendita del Notaio Alessandra ***** di Napoli, repertorio 159533, trascritto in data 11/07/2012 ai nn. 29157/22419, con il quale, per la quota di ½ ciascuno i sig.ri: ***** e ***** , come precedentemente generalizzati, **acquistano**, da ***** Amalia, nata a Casavatore (NA) il 03/09/1952; l'immobile in oggetto ovvero l'appartamento interno 3 (f. 2 p.lla 518 sub.101)

- **In data 17/05/1994**, (cfr. all. n° 7), con Atto di Compravendita del Notaio Bianca Fusco di Caivano, repertorio 130008, trascritto il 31/05/1994 ai nn. 19140/14416, **con il quale**, la sig.ra ***** Amalia, nata a Casavatore (NA) il 03/09/1952, **riceve** dai genitori il sig. ***** Giovanni Battista, nato a Napoli il 16/11/1924 c.f. ***** e la sig.ra ***** Anna nata a Napoli il 23/04/1920, l'immobile in oggetto ovvero l'appartamento interno 3 (f. 2 p.lla 518 sub.101)

6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto Unico

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

- ✓ **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- ✓ **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- ✓ **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

- i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;
- ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;
- 3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà 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 (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Casoria (NA) si evince che il Lotto Unico fa parte di un fabbricato per civile abitazione edificato negli anni '80, ricadente in Zona 'H'- Attrezzatura a scala urbana, relativa alle zone B -.

Il fabbricato è stato edificato in forza di:

- ✓ Pratica di Condono Edilizio. n°3531 del 30/05/1986, richiesta dal sig. ***** ***** per la Sanatoria di n°5 abitazioni distribuite su più piani; a cui lo stato attuale dei luoghi del Lotto Unico non è conforme in ordine ad una diversa distribuzione interna. Tale difformità può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una CILA, al fine di correggere la precedente planimetria depositata e garantire la conformità in caso di compravendita.
- ✓ Pratica di Condono Edilizio. n° 5376 del 02/05/1995, richiesta dal sig. ***** ***** per la Sanatoria di ampliamenti, a cui lo stato attuale dei luoghi del Lotto Unico non è conforme in ordine alla chiusura di parte del terrazzo antistante il lato sud-sud-est a vano (cameretta). Questa difformità non può essere sanata in quanto già oggetto di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994, pertanto si prevede il ripristino dello stato dei luoghi conforme alla planimetria di concessione n° 5376 del 02/05/1995. Tale ripristino comporta l'abbattimento delle pareti, rappresentate di colore rosso nella planimetria predisposta dalla sottoscritta e di seguito riportata. Il costo di demolizione a corpo, con relativo smaltimento dei materiali di risulta è di circa € 2.000,00.

Siccome, questa seconda difformità trattasi di lavori già eseguiti il titolo abilitativo da presentare è la CILA in sanatoria che comporta il pagamento di una sanzione di € 1.000,00.

Totale spese previste per la regolarizzazione:

CILA + CILA IN SANATORIA + SPESE TECNICHE + ABBATTIMENTO E SMALTIMENTO = € 4.000,00 (detratti nella determinazione del prezzo base d'asta).

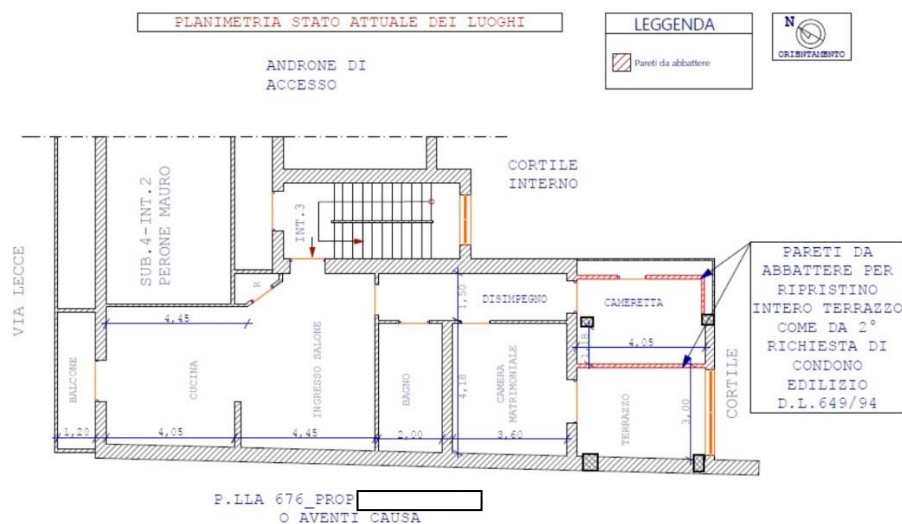
Il lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica, pertanto i costi per la presentazione di istanza di APE sono circa € 500,00 (detratti nella determinazione del prezzo base d'asta).

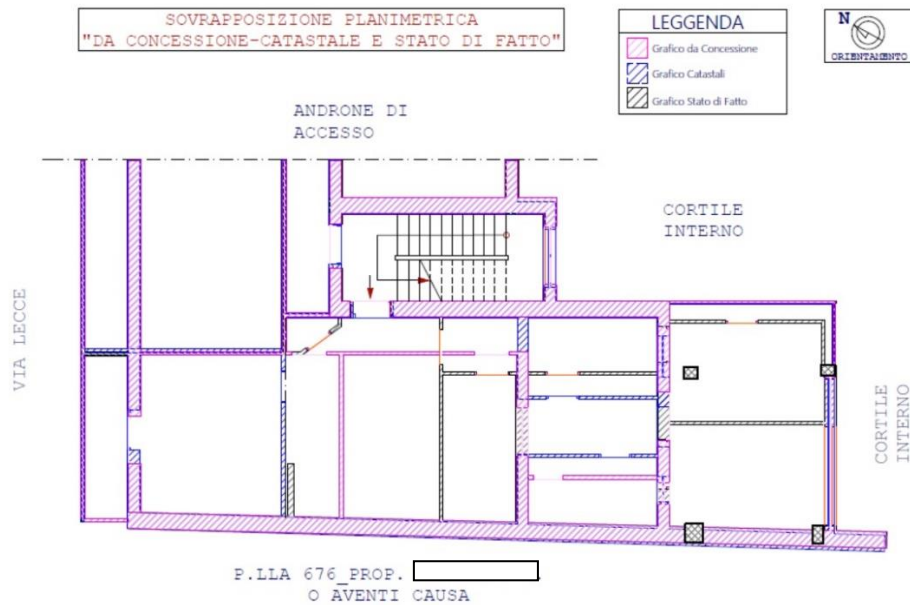
La sottoscritta fa presente, inoltre, che da indagini presso l'Ufficio Tecnico è emerso che la p.lla 518 su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto Unico è oggetto di Provvedimento di Acquisizione Gratuita al Patrimonio del Comune di Casoria del 07/07/2006 ai nn.51978/26062.

Un Atto Amministrativo conseguenziale ad una serie di ordinanze di demolizione di una tettoia in ferro realizzata sul lastrico solare del fabbricato per volere di ***** *****, nata a Napoli il C.F. ***** con superficie impegnata di circa mq.70 x h=mt.3,00 circa, dal calpestio del lastrico solare. Le opere in abuso descritte ricadono in una zona del P.R.G. contraddistinta dalla lettera 'H' e che le stesse sono in violazione dell'art. 31 del D.P.R. 380/01.

La revoca di tale Atto dalla p.lla 518 e di conseguenza dall'intero fabbricato di cui fa parte il Lotto Unico, è subordinata alla trasformazione della parte in abuso, ovvero Tettoia, in sub. Tale trasformazione renderebbe la Tettoia immobile a sé stante e pertanto la trascrizione dell'Acquisizione Gratuita al Patrimonio del Comune di Casoria, ricadrebbe solo sul nuovo sub.

Dall'Atto di Donazione del Notaio Bianca Fusco del 17/05/1994, si evince, altresì, che il lastrico di copertura del fabbricato è condominiale e in caso di sopraelevazione da parte dei proprietari del piano sottostante il lastrico che risulterà di copertura alla sopraelevazione sarà condominiale.





Verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Lotto Unico allo stato attuale risulta occupato da soggetti terzi senza titolo opponibile alla procedura e con una indennità mensile di occupazione di € 180,00.

7. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
- b) Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- c) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
- d) La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- e) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- f) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- g) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- h) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Si possono distinguere ed indicare in sezioni separate i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

A carico dell'acquirente per il Lotto Unico in oggetto:

- **Non Risultano:** domande giudiziali

- **Non Risultano**, per il Lotto Unico, ulteriori trascrizioni contro, ma **Risulta, sulla particella su cui esso insiste**, una trascrizione di *Atto Amministrativo di Acquisizione Gratuita al Patrimonio del Comune di Casoria del 07/07/2006 ai nn.51978/26062 sulla p.lla 518 foglio 2 Via Lecce, 39 di proprietà di ******, nata a Napoli il 30/01/1950 C.F. *****.

- **Non Risultano**, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

- **Non Risultano**, Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- **Non Risultano** provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
- **Non Risulta** convenzione matrimoniale e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Cancellati o regolarizzati dalla procedura, per gli immobili in oggetto:

- **Iscrizione per cui è causa:** - Iscrizione da ipoteca volontaria del 11/07/2012, ai nn. 29158/2897, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio P. di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2, da Pubblico Ufficiale ***** Alessandra di Napoli rep. n. 159534/26905 del 10/07/2012, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - per un capitale pari a € 172.000,00 - A favore di BARCLAYS BANK PLC.

- **Pignoramenti ed altre Trascrizioni:** **Non Risultano**

- **Difformità catastali:** **Risultano**, come riportato al punto 3.

- **Difformità urbanistico/edilizie:** **Risultano**, come riportato al punto 6.

8. Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

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

Da accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti e del Comune di Casoria (NA) è emerso che:
il Lotto Unico staggito non ricade su aree demaniali e non appartiene al patrimonio indisponibile (ex art. 826 c.c) di un ente pubblico.

9. Verifica l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

Il Lotto Unico staggito non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

Il Lotto Unico non è soggetto a spese condominiali, pertanto

- Non sono presenti eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Non sono presenti eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Non sono presenti eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

11. Valutazione dei beni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizioni del bene**, l'esperto determinerà il valore dell'uso del bene.

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

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

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

- ✓ nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Il mandato ricevuto mi affida il compito di valutare il Lotto sopra descritto, determinando il valore venale che esso assumerebbe in una attuale libera contrattazione di compravendita.

1.1 Criterio di stima per la valutazione del Lotto Unico

Per la determinazione del più probabile valore effettivo del bene oggetto di pignoramento, la sottoscritta esperta, ha ritenuto opportuno rifarsi al Metodo Diretto, basato su “*Punti di Merito*”. Tale stima si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Si determinano così, dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette.

Il valore di mercato V_m si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

Le indagini si sono svolte nelle seguenti fasi:

1. Raccolta sul mercato di compravendite di beni simili o di un valore di riferimento “normale”;
2. Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
3. Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
4. Calcolo del coefficiente del bene globale;
5. Stima del valore

La sottoscritta ha provveduto alla raccolta di dati attraverso diversi **Fonti d'Informazione**:

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare “OMI” (Agenzie del Territorio di Napoli)
- ✓ Borsino Immobiliare (Servizi e valutazioni immobiliari nazionali)
- ✓ TempoCasa, Via Marconi, 27 - Casoria (NA)
- ✓ Re/Max Progamma Casa, Via Europa, 1- Casoria (NA)
- ✓ Tecnorete: Immobiliare Casoria Arpino SRLS, Via D. Colasanto, 9 - Casoria (NA)
- ✓ Grimaldi Immobiliare, Via Macello 1/3 - Casoria (NA)
- ✓ Gabettii Franchising Casoria, Via P. Di Piemonte, 1/3 - Casoria (NA)
- ✓ Napolincasa srl, Via Salvatore di Giacomo, 6 - Casoria (NA)
- ✓ Tecnocasa- Evoluzione Immobiliare 2 SRLS, Via Pio XII,11, Casoria (NA)
- ✓ Ufficio Tecnico del Comune di Casoria (NA);
- ✓ Perizie Giudiziarie;
- ✓ Inserzioni sulla stampa;

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2
-OMI-

Provincia: NAPOLI
Comune: CASORIA
Fascia / zona: Semicentrale / SEMICENTRO
Codice di zona: C2
Microzona Catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1150	L	2,3	3,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	3,4	5,1	L

BORSINO IMMOBILIARE

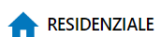
Servizi e valutazioni immobiliari nazionali

COMUNE: Casoria
POSIZIONE ZONA: Semicentro
TIPOLOGIA PREVALENTE: Abitazione Civile

Tipologia	Stato conservativo in stabili di qualità	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di civili	SUPERIORE	1.109	1.844	L	3,04	5,10	L
Abitazioni di civili	MEDIA	961	1.603	L	2,62	4,46	L
Abitazioni di civili	INFERIORE	751	1.603	L	1,85	3,13	L



Casoria:
Quotazioni Immobiliari per Tipologia



Abitazioni civili

Vendita Min: 1.071 €/m² - Max: 1.629 €/m²
Affitto Min: 2,71 €/m² - Max: 4,71 €/m²

Abitazioni di tipo economico

Vendita Min: 760 €/m² - Max: 1.159 €/m²
Affitto Min: 1,86 €/m² - Max: 3,00 €/m²

COEFFICIENTI DI MERITO PER IL LOTTO UNICO			
PER CARATTERISTICHE ESTRINSECHE			Coeff.
UBICAZIONE (per comune con meno di 80.000 abitanti)			
SEMIPERIFERIA			1,00
VIE DI COMUNICAZIONE (Strade, autostrade, ferrovie, metropolitana, pullman etc)			
OTTIME			1,20
SERVIZI (Servizi pubblici o privati, Chiese ospedali, banche, impianti sportivi. ecc.)			
PRESENTI			1,10
QUALITA' URBANISTICA			
AREA RESIDENZIALE SEMICOMPROMESSA			0,95
QUALITA' AMBIENTALE			
DISCRETA			0,95
PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE			
TIPOLOGIA	Plurifamiliare		1,00
VETUSTA'	Più di 40 anni		0,80
FINITURE	Civili		1,00
MANUTENZIONE INTERNA	Normale		1,00
ASCENSORE	Assente		1,00
SERVIZI IGIENICI	Singolo		0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo		1,05
INFISSI ESTERNI	Presenti		1,00
FINISTRATURE	Doppio Vetro		1,00
STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI	Da mettere a norma		0,90
SPAZI COMUNI	Area Condominiale		1,02
PARCHEGGIO COMUNE	Assente		0,95
POSIZIONE	ordinaria		1,00
DISPONIBILITA'	Locato senza contratto		0,90
TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO			0,75

Per l'area in cui ricade il bene oggetto di pignoramento risulta un valore medio di mercato per civili abitazioni:

1. di **1.335,00 €/mq** (come in seguito riportato) * dai dati forniti dall'OMI, dal Borsino immobiliare e da Re Quot.

Per le unità negoziali della stessa tipologia in stato conservativo normali e ricadenti nella stessa zona, risulta un valore medio di mercato

2. di **1.452,00 €/mq** dalle rimanenti Fonti.

Facendo un'ulteriore media tra i due valori sopra indicati si ha un valore medio di mercato di **1.394,00 €/mq**, per una comparazione quanto più verosimile, si applica il **coefficiente di merito (0,75)** sopra calcolato in base al: grado di finitura, dimensioni, stato di manutenzione, presenza di impianti e loro vetustà del Lotto in oggetto, ottenendo un valore di mercato di **1.045,00 €/mq**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO (Appartamento)			
Tipo	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie ponderata
Residenziale	84,80	1,00	84,80
Balconi	6,35	0,25	1,60
Terrazzo	28,30	0,50	100,55
Valore di riferimento x Coefficiente di merito			€ 1.045,00
Superficie convenzionale			113,45
Valore Totale			€ 118.555,25

Valutazione Sintetica Per Punti Di Merito:

€ 118.555,00

VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO UNICO	
Totale Valutazione	€ 118.555,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura esecuzione immobiliare)	- € 11.855,00
Regolarizzazione Catastale ed Edilizia, comprensiva di oneri per il tecnico come da Quesiti '3'-'6'	- € 4.000,00
Spese per Attestato di Prestazione Energetica	- € 500,00
Totale	€ 102.200,00

Valutazione Finale del Lotto Unico:

Euro 102.200,00

12. Proceda alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della 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.

Per il Lotto Unico, oggetto di procedura non c'è presenza di quota indivisa.

13. Acquisizione di certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

- Dai certificati di **residenza storica** richiesti, risulta che:
 - ✓ il sig. ***** , proprietario del Lotto Unico per la quota di 1/2, alla data del 28/02/2020, risulta residente nel Comune di Casoria alla Via Maglione Card. Luigi, 6, piano I, dal 17/06/2015.
 - ✓ la sig.ra***** , proprietaria del Lotto Unico per la quota di 1/2, risulta residente nel comune di Casoria alla Via Lecce,39 piano I°, interno 3 dal 30/08/2012.
- Dagli **estratti di matrimonio** richiesti, risulta che:
 - ✓ il sig.r ***** ha contratto matrimonio con *****I**** in data 24/06/2013 nel Comune di Casoria, in regime di separazione legale dei beni.
 - ✓ la sig.ra ***** ha contratto matrimonio con *****in data 05/06/2014 nel Comune di Napoli, in regime di separazione legale dei beni.

14. Altre procedure esecutive

Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse

Non Risultano: altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

4. CONCLUSIONI

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 32/18			
Lotto		Prezzo base d'asta	
Unico		Euro 102.200,00	
Comune di:	Provincia:	Indirizzo:	Zona
Casoria	Napoli	Via Lecce, n.59	Omogenea "H - Attrezzature"
Diritto reale:		quota ½ + ½ Piena ed intera proprietà	
Tipologia di immobile:		Appartamento	
Pertinenze:		Aree Condominiali	
Stato conservativo:		Discreto	
Descrizione sintetica:		Appartamento: ingresso salone cucina, corridoio, bagno camera matrimoniale ripostiglio, balcone e terrazzo coperto.	
Dati Catastali		- Appartamento: foglio 2 p.lla 518, sub 101, cat. A/3, cl. 3, cons. 4 vani	

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi la scrivente ringrazia la S.V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Martedì, 30/08/2022

L'ESPERTO
Arch. Cristina Bocchetti