

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura Esecutiva**

**AURELIA SPV S.R.L.**

contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXX + 1**

**R.G.E. n.° 127/2022**

**Giudice Dr.ssa M. Lojodice**

**RELAZIONE DI STIMA**

**Beni ubicati in Casoria (NA) LOTTO UNICO**

**PROSSIMA UDIENZA 08/07/2024 - h= 10,30**

---

*Tecnico incaricato: **arch. Carmine Grassia**  
iscritto all'Ordine degli architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n.° 1267  
iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli Nord al n.° 154  
iscritto all'Albo dei Consulenti presso Elenco Nazionale al n.° 246  
con studio in Aversa (CE), 81031 - Viale Europa, 235  
**telefono: 08119939124, fax: 08119939125**  
cellulare: 3389007919 - 3477863257  
e-mail: [carmine.grassia@archiworldpec.it](mailto:carmine.grassia@archiworldpec.it)  
e-mail: [info@carminegrassia.it](mailto:info@carminegrassia.it), [studio@carminegrassia.it](mailto:studio@carminegrassia.it)*

---

## TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

### III SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

*G.E. dott.ssa M. Lojodice*

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO INERENTE LA PROCEDURA  
ESECUTIVA R.G.E. N. 127/2022 PROMOSSA DA AURELIA SPV S.R.L.  
CONTRO XXXXXXXXXXXX +1.**

#### PREMESSA

Il sottoscritto arch. Carmine Grassia, da Aversa (CE) – Viale Europa 235, incaricato con decreto di nomina del 31 gennaio 2024 quale Esperto Stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n.° 127/2022 promosso da AURELIA SPV S.R.L. contro XXXXXXXXXXXX +1, dal Giudice Esecutore Dott.ssa Margherita Lojodice presso il Tribunale di Napoli Nord (Aversa CE) – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, accettava l'incarico in data 01 febbraio 2024.

#### ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Allo scopo di acquisire gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente, letti gli atti di causa, verificava preliminarmente la completezza della documentazione depositata, da cui non emersero particolari problematiche, per cui in data 19/02/2024 ha depositato telematicamente il Modulo di Controllo Documentazione.

Come da disposizioni, lo scrivente ha richiesto all'Avv. Francesco Criscoli, legale di AURELIA SPV S.R.L., informazioni inerenti la ragione sociale esatta del creditore, completa di C.F./P.IVA numero di gestione pratica e nominativo del referente, tutte le informazioni sono riportate tra gli allegati alla presente relazione.

Successivamente, come disposto congiuntamente dall'Esperto Stimatore e dal Custode Giudiziario, si procedeva ad avvisare con raccomandata A/R il debitore esecutato del giorno e dell'ora in cui l'Esperto e il Custode intendevano procedere al sopralluogo del bene pignorato. Il giorno fissato per il sopralluogo, il 23/02/2024 alle ore 11:00 l'Esperto e il Custode si recavano presso il bene oggetto di procedura, sito nel Comune di Casoria (NA), in Via F.lli Bandiera n.° 18, ove l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento non è stato possibile data l'assenza delle parti in causa, successivamente in data 12/03/2024 ore 11:00 sono riprese le operazioni peritali, in via E. De Nicola n.° 21, ove l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento non è stato possibile data la presenza del sig. XXXXXXXXXXXX, debitore esecutato e davano inizio alle operazioni peritali da svolgersi sul posto.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente eseguiva un'ispezione generale dei luoghi onde verificare la rispondenza a quanto indicato nell'atto di pignoramento e procedeva al rilievo fotografico e planimetrico del bene pignorato per rappresentarne adeguatamente le caratteristiche esterne e interne, comunicava al debitore la data dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. già fissata al 08/07/2024, per l'autorizzazione della vendita; inoltre, informava il debitore dello stato della procedura e della possibilità di evitare la vendita delle azioni da svolgere a riguardo.

Allo scopo di pervenire a tutte le informazioni necessarie allo svolgimento del mandato peritale, lo scrivente eseguiva ricerche presso le seguenti Amministrazioni: Comune di

Casoria (NA), Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, Archivio Notarile di Napoli, Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona in particolare: Affiliato Tecnocasa: Studio Casoria-Arpino D.I. via Benedetto Croce 33 Casoria (NA), Agenzia Dreamfin Immobiliare Via Vesuvio 50 Volla (NA), Agenzia Tempocasa Via Marconi 27, Casoria (NA).

Al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E., di seguito riportati, redige la seguente

## PERIZIA

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve **immediatamente segnalare al G.E.** 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.

L'Esperto verificava preliminarmente la completezza della documentazione depositata, con il "**Modulo di Controllo Documentazione**" depositato telematicamente in data 19/02/2024.

**L'unico creditore procedente è Aurelia SPV srl c.f. 15502861006**

**Il titolo esecutivo posseduto:** Contratto di mutuo fondiario stipulato in data 28/05/2008 a rogito del Notaio Rossi Rep. n.° 62312 racc. 23124. Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 19/04/2022, e atto di precetto notificato in data 09/03/2022.

**Il pignoramento è stato notificato** il 19/04/2022 con consegna di copia conforme all'originale mediante Invio Raccomandato a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX debitori eseguiti ed è stato trascritto 06/05/2022 ai nn. 21743/16642 contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

Con riferimento agli immobili pignorati, risultano depositate nei termini la **nota di trascrizione** del pignoramento (depositata in data 27/05/2022), **l'istanza di vendita** in data 06/05/2022 e la documentazione ipocatastale consistente nella **certificazione notarile sostitutiva** (depositata in data 11/05/2022).

Con riferimento all'immobile pignorato, il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva**, tale certificazione appare completa in quanto si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e quella delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio, non risulta depositato da parte del creditore procedente né **l'estratto catastale attuale** (*relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento*), né **l'estratto catastale storico** (*relativo ai passaggi del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento*), né le **visure per immobile**, del bene oggetto della presente procedura, i dati catastali attuali dell'immobile pignorato sono stati indicati nella certificazione notarile sostitutiva. **L'Esperto ha provveduto a inserire tra gli allegati le visure storiche, PLN catastale, l'estratto di mappa (EDM), il certificato di residenza e di stato famiglia, e l'estratto di matrimonio con annotazioni a margine.** In relazione al quesito di cui sopra, oltre a quello indicato non vi è nulla da riferire.

## NEL MERITO DEL MANDATO PERITALE RISPOSTA AI QUESITI:

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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) o 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), ed 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.

### Diritti Reali:

Il bene oggetto della procedura, sito nel **Comune di Casoria (NA)**, Via E. De Nicola n.° 25, consiste in un appartamento al piano primo, facenti parte di un fabbricato per civili abitazioni.

### Piena proprietà

Unità immobiliare al piano primo. Identificata al N.C.E.U. del Comune di Casoria, con i seguenti estremi:

Dati Catastali						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/mq	Rendita
13	85	16	A/2	5	3,5	€ 253,06

Intestatario			
N.°	Anagrafica	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri Reali
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1
2			

Indirizzo: Via E. De Nicola n.° 25, Interno 3, piano: 1°

**Si segnala:** l'immobile in oggetto risulta in ditta catastale XXXXXXXXXXXX nata a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per mancata voltura dell'annotazione di risoluzione del contratto

**Confini:** a Sud, nel suo insieme, con viale privato, ad Ovest con vano scala, a Nord con il sub 15 e ad Est con proprietà ██████ salvo altri, questi sono i confini riportati nella PLN Catastale.

### Bene pignorato:

**Nell'atto di pignoramento il bene è così descritto:** Appartamento sito in Casoria (NA), riportata al NCEU al foglio 13, particella 85, Sub 16, Piano 1, Cat. A/2, Cl/5, consistenza vani 3,5, Rendita euro 253,06.

**Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento, gli identificativi catastali risultano essere tutt'ora gli stessi. Il suddetto immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà, così come appurato dalla nota di trascrizione, che riporta la quota di 1/1 in capo ai debitori eseguiti. Tale diritto corrisponde a quello in titolarità degli eseguiti, come specificato e precisato dall'atto di compravendita.**

### Piena proprietà

Balcone al piano primo. Identificata al N.C.E.U. del Comune di Casoria, con i seguenti estremi:

Dati Catastali						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/mq	Rendita
13	85	102	F/5		18	

Intestatario			
N.°	Anagrafica	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri Reali

1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1
2			

Indirizzo: Via E. De Nicola n.° 25, piano: 1°

**Si segnala:** l'immobile in oggetto risulta in ditta catastale XXXXXXXXXXXX nata a Napoli (NA) il XXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXX per mancata voltura dell'annotazione di risoluzione del contratto

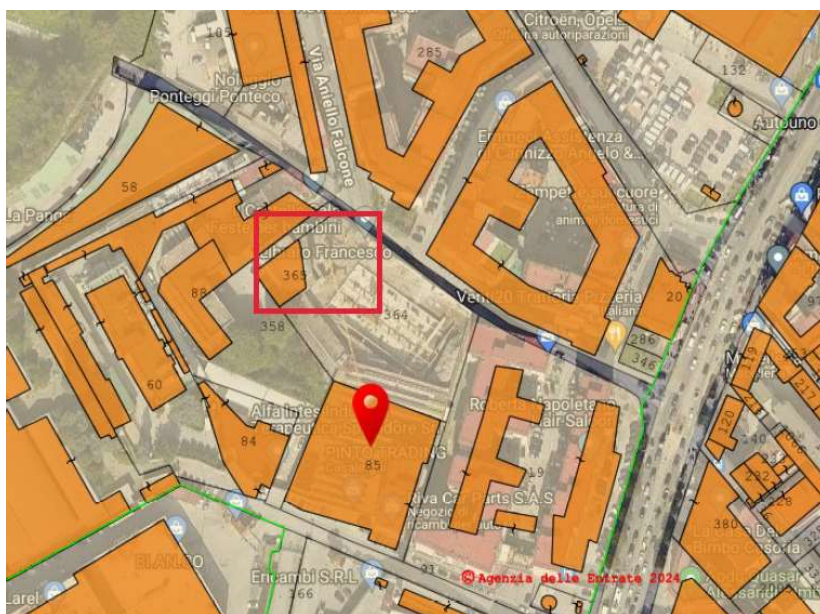
**Confini:** a Sud, nel suo insieme, con viale privato, ad Ovest con appartamento pignorato Sub 16, a Nord con il sub 15 e ad Est con proprietà ██████ salvo altri, questi sono i confini riportati nella PLN Catastale.

**Bene pignorato:**

**Nell'atto di pignoramento il bene è così descritto:** lastrico sito in Casoria (NA), riportata al NCEU al foglio 13, particella 85, Sub 102, Piano 1, Cat. F/5, consistenza mq 18

**Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento, gli identificativi catastali risultano essere tutt'ora gli stessi. Il suddetto immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà, così come appurato dalla nota di trascrizione, che riporta la quota di 1/1 in capo ai debitori esegutati. Tale diritto corrisponde a quello in titolarità degli esegutati, come specificato e precisato dall'atto di compravendita.**

Per visualizzare l'identificazione del bene, si riportano di seguito: uno stralcio della mappa catastale riferita al foglio 13 del Comune di Casoria con l'evidenziazione della particella relativa all'immobile nonché una vista satellitare della stessa zona reperita dal web.



I beni sono stati individuati sia sulla cartografia con l'EDM sia all'interno del fabbricato di cui fanno parte, e dalla sovrapposizione dell'estratto con la foto satellitare di Google Earth.

### **Frazionamenti e accatastamenti:**

Non vi è necessità di procedere a frazionamenti e accatastamenti, perché le unità pignorate sono già registrate in catasto (vedasi quanto sopra riferito).

### **Suddivisione in lotti:**

Essendo i beni pignorati costituiti, da un appartamento e un lastrico (balcone), già riportati in catasto, **è preferibile non suddividerli in più Lotti, il bene sarà individuato come**

### **LOTTO UNICO:**

- **LOTTO UNICO – piena proprietà** di un'unità immobiliare. In catasto: **Foglio 13, p.lla 85, sub. 16**, Cat. A/2, Classe 5, vani 3,5, **P.1°**;
- (Balcone) **Foglio 13, p.lla 85, Sub 102**, Piano 1, Cat. F/5, consistenza mq 18.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

**Piena proprietà** di un appartamento con balcone al piano primo, facente parte di un fabbricato adibito a civile abitazione, sito in Casoria (NA) alla Via E. De Nicola n.° 25. L'edificio presenta linee architettoniche ordinarie, accettabile è il livello di qualificazione della zona in cui è sito, quasi in pieno centro cittadino, con possibilità di accesso ai servizi di più comune utilità, con facile accesso alle vie di comunicazione regionali. Da Via E.



De Nicola, tramite un accesso pedonale, si accede all'unità immobiliare, dove è presente il vano scala dell'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di causa fa parte.

Il fabbricato si presenta nella sua interezza in condizioni discrete, la struttura portante è in c.a., con copertura a terrazzo, le pareti esterne sono rifinite a intonaco e pitturate.

### **LOTTO UNICO**

Unità immobiliari al piano primo. Identificate al N.C.E.U. del Comune di Casoria, con i seguenti estremi:

<b>Dati Catastali</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Vani/mq</b>	<b>Rendita</b>
<b>13</b>	<b>85</b>	<b>16</b>	<b>A/2</b>	<b>5</b>	<b>3,5</b>	<b>€ 253,06</b>
<b>13</b>	<b>85</b>	<b>102</b>	<b>F/5</b>		<b>18</b>	

### **Caratteristiche descrittive:**

**Piano Primo** (Cfr. vedi pianta di rilievo allegata)

**Unità immobiliare.** All'unità immobiliare si accede direttamente da Via E. De Nicola, da cui si arriva al vano scala che presenta gradini rivestiti nelle alzate e nelle pedate con marmo e ringhiera in ferro verniciata (v. foto).

L'unità immobiliare pignorata è ubicata al piano primo, presenta un portoncino d'ingresso in legno (v. foto). È composta da: ingresso, cucina/pranzo, corridoio, due camere, un bagno e balcone. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato di colore bianco con vetro camera, forniti di tapparella avvolgibile, sono presenti grate, di sicurezza) in ferro verniciate di colore scuro (vedi foto). Gli infissi interni sono di legno tamburato con vetro (v. foto).

Il pavimento degli ambienti interni è in ceramica monocottura di colore marrone (v. foto). Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica monocottura bicolore con listelli decorativi, per un'altezza di circa un mt 2,20; la pavimentazione con mattonelle in ceramica monocottura di colore marrone, il bagno è fornito di water, bidet, lavabo, e vasca/doccia (v. foto).

L'altezza interna è di circa 3,00 mt.

L'unità è provvista di impianto idrico, impianto elettrico sottotraccia. Gli impianti, da quanto si è potuto appurare, risultano in buono stato manutentivo.

Nel complesso le finiture sono di discreta qualità, l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione, sono presenti evidenti segni di umidità per risalita sulle pareti perimetrali e di infiltrazioni nel soffitto del bagno. (Vedi foto e grafici allegati).

Ai sensi del DPR 138/98 all.to C, l'immobile rientra nel gruppo R1 (abitazioni fabbricati residenziali e promiscui) e per tale gruppo il criterio da utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale è il seguente:

- i muri interni e perimetrali, fino a 50 cm di spessore, vengono calcolati per intero;
- quelli in comunione al 50%;
- balconi e terrazzi al 25%.;
- giardini al 10%
- copertura a terrazzo praticabile al 10%.

La superficie commerciale è data da:

<b>Calcolo delle superfici</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Sup.Utile</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>

Piano Primo	67,78	1	67,78	59,57	Discrete
Balcone	19,68	0,25	4,92	4,92	
	87,46		72,70	64,49	

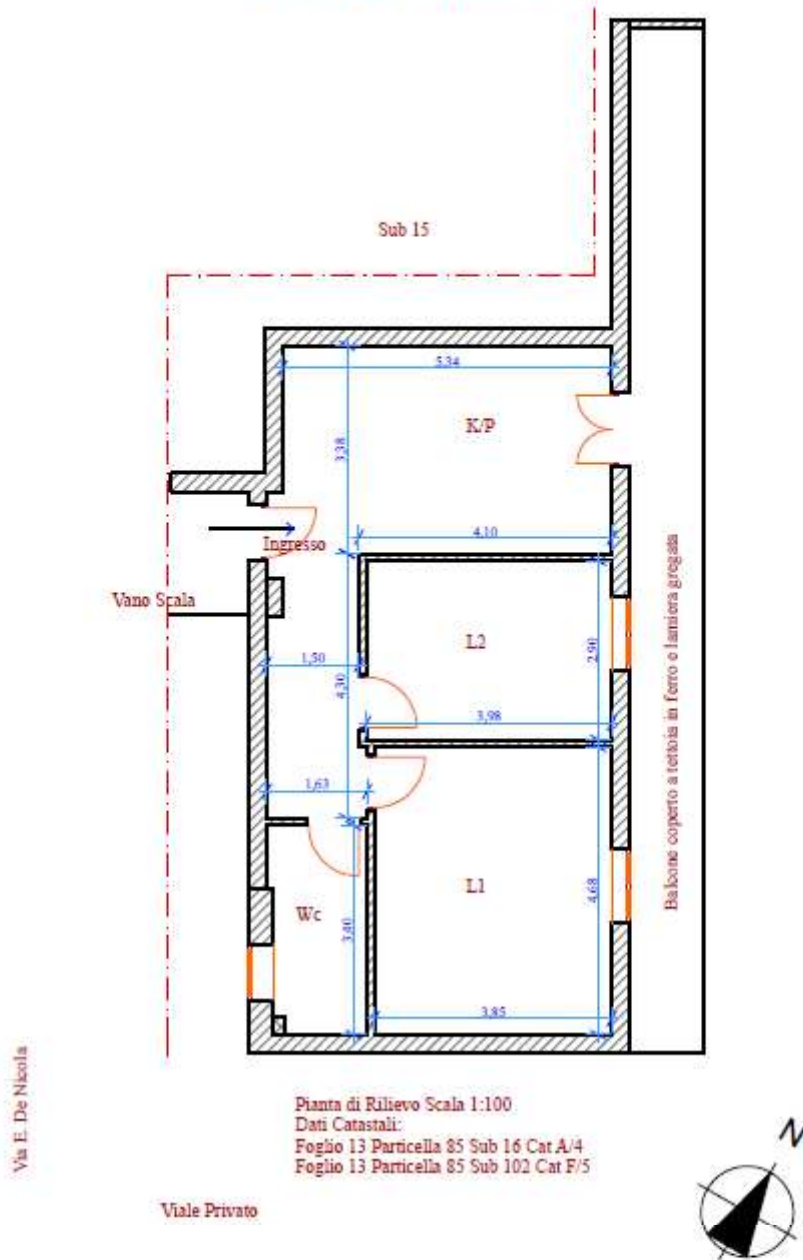
**Attestato di Prestazione Energetica:**

Non risulta, al momento del sopralluogo, rilasciata alcuna Attestazione di Prestazione Energetica, i costi per l'acquisizione della stessa ammontano a circa € **250,00**, al momento l'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione accettabile.

**Segue grafico di rilievo**

**RILIEVO U.I.U.**

## LOTTO UNICO



### Segue Rilievo Fotografico



Vista da Via E. De Nicola Foto 1



Ingresso Via E. De Nicola Foto 2



Foto 3



Interni Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Balcone Foto 12

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

L'Esperto ha provveduto a richiedere e ritirare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, l'Estratto di Mappa, le visure storiche dell'immobile e la planimetria catastale (*Cfr. planimetria catastale, estratto di mappa e visure storiche catastali allegate*).

L'Esperto nel verificare la completezza della documentazione depositata si è accertato che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, come pure nella nota di trascrizione del pignoramento, sono i seguenti:

### **LOTTO UNICO**

Unità immobiliari al piano primo. Identificate al N.C.E.U. del Comune di Casoria, con i seguenti estremi:

<b>Dati Catastali</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Vani/mq</b>	<b>Rendita</b>
<b>13</b>	<b>85</b>	<b>16</b>	<b>A/2</b>	<b>5</b>	<b>3,5</b>	<b>€ 253,06</b>
<b>13</b>	<b>85</b>	<b>102</b>	<b>F/5</b>		<b>18</b>	



Essi corrispondono a quelli dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione, e corrispondono ai dati catastali attuali.

Nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione sono stati indicati correttamente i dati identificativi degli esecutati.

L'atto di pignoramento è riferito agli immobili, sopra identificati catastalmente, siti in Casoria (NA), in Via E. De Nicola n.° 25.

#### **Variazioni catastali intervenute**

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali (*Cfr. visura storica allegata*), si evince che i dati catastali non hanno subito variazioni.

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

Dati identificativi			Dati Classamento				Derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/mq	Rendita	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
13	85	16	A/2	5	3,5	€ 253,806	

Indirizzo: VIA E. De Nicola n. 25, Interno 3, Piano: 1°

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2003**

Dati identificativi			Dati Classamento				Derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/mq	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2003 Pratica n. 106638 in atti dal 13/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15895.1/2003)
13	85	102	F/5		18		

Indirizzo: VIA E. De Nicola n. 25, Piano: 1°

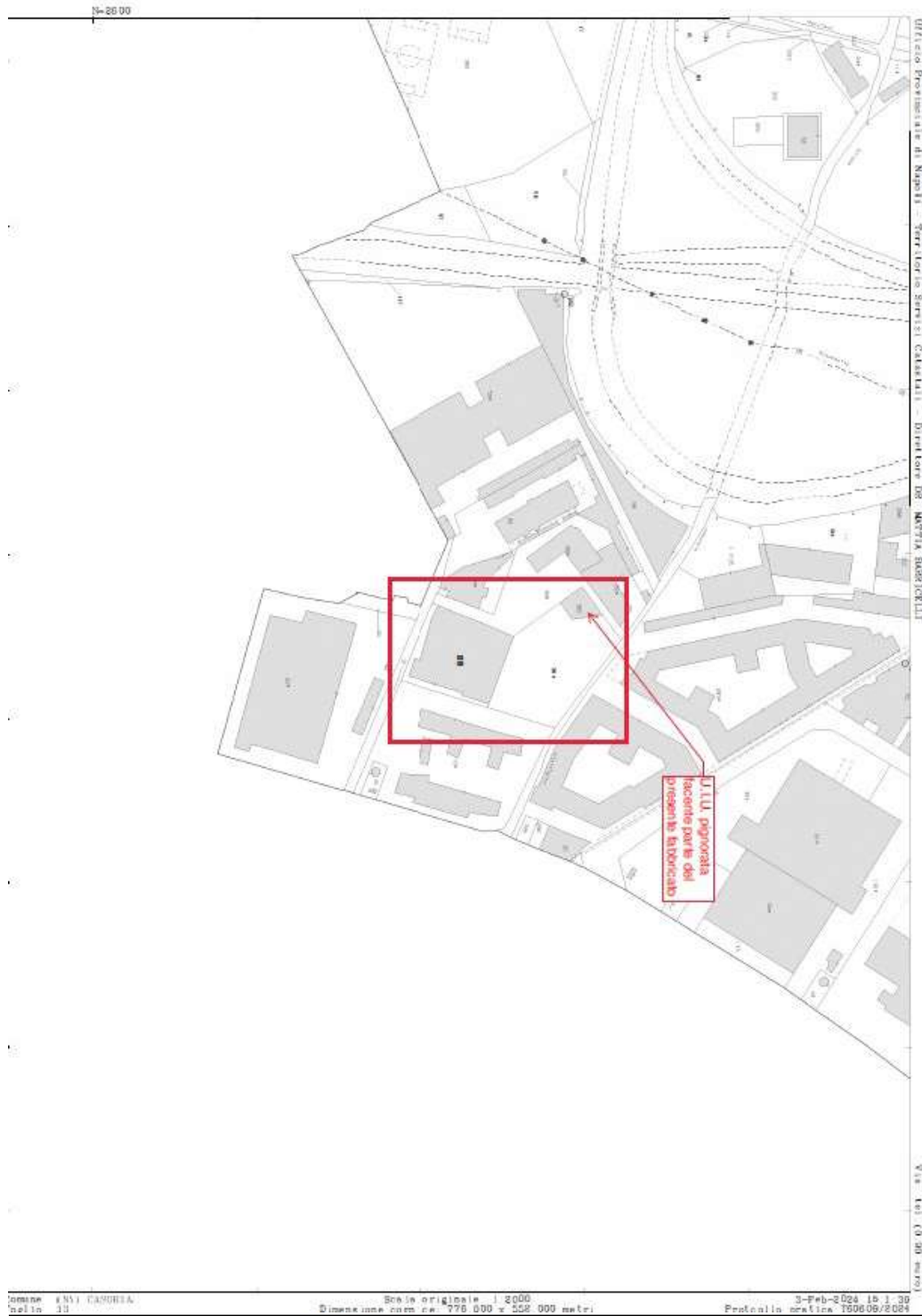
Non risultano **variazioni planimetriche catastali** del bene periziato

Per ciò che concerne la verifica di corrispondenza della planimetria rilevata con la planimetria catastale, è stato possibile compiere tale verifica perché nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali la planimetria del bene è presente agli atti, **la stessa non è conforme allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni (aumento della S.U. e S.n.r.) e delle aperture.**

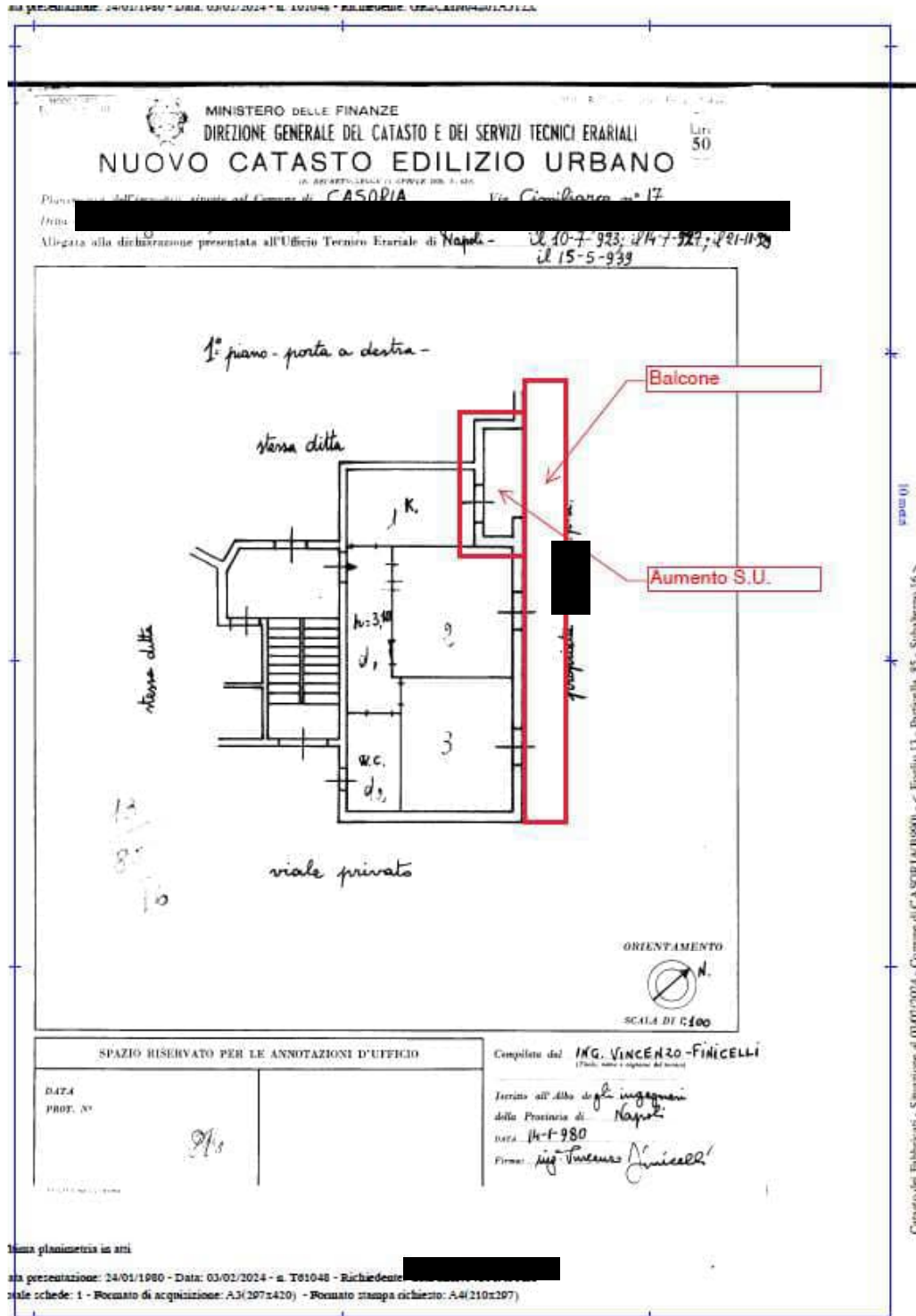
In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

**Seguono: l'EDM, Planimetria Catastale e Grafico di Rilievo con le difformità rilevate.**

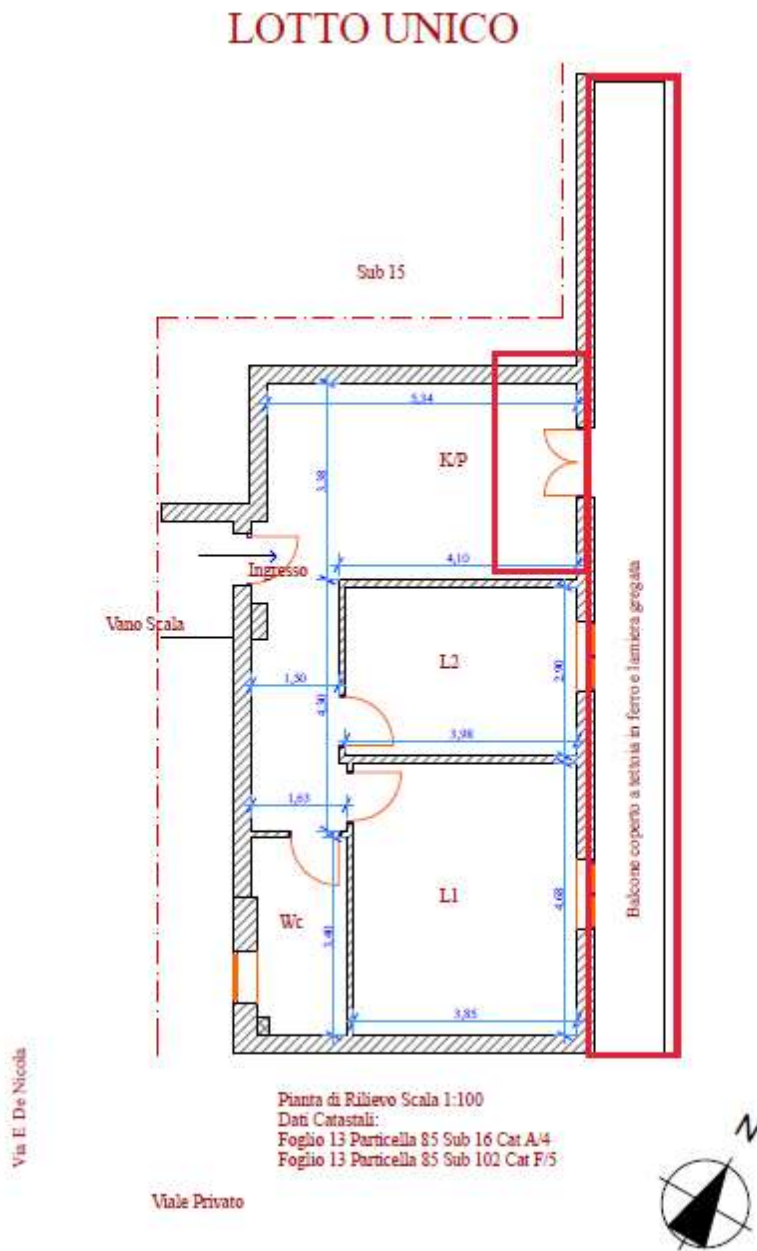
**EDM rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali**



**Planimetria Catastale con le difformità rilevate**



## Grafico di rilievo con le difformità rilevate



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

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

**LOTTO UNICO – piena proprietà per la quota di 1/1** di un appartamento con balcone ubicato in Casoria (NA) via E. De Nicola n.° 25, al piano primo; l'unità immobiliare è composta da tre vani con servizio; confina a Sud, nel suo insieme, con viale privato, ad Ovest con vano scala, a Nord con il sub 15 e ad Est con proprietà \_\_\_\_\_ salvo altri; è riportata nel **N.C.E.U. del Comune di Casoria (NA)**, al foglio **13**, part.lla **85**, Sub **16 e 102**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale in merito al numero dei vani; vi è Licenza Edilizia (*costruzione di un fabbricato per civili abitazioni*) n.° 2259 del 31/08/1968 e variante n.° 2395 del 1970, a cui non è conforme lo stato dei luoghi, che non corrisponde alla distribuzione interna in termini di superficie utile, superficie non residenziale e disposizione delle aperture esterne.

**PREZZO BASE Euro 50.000,00.**

In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

##### 5) **Situazioni di comproprietà**.

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

##### 6) Esistenza di **diritto di usufrutto sui beni pignorati**.

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

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (Cfr. *ispezioni, annotazioni e note di trascrizioni allegate*), e già riportate nel modulo di verifica della documentazione, dalla certificazione notarile sostitutiva allegata alla procedura, e dall'atto di compravendita (Cfr. *copia atto di compravendita, Notaio Rossi, reperita presso l'Archivio Notarile di Napoli, allegata*) è possibile affermare che esiste una continuità nelle trascrizioni che per maggior dettaglio si riportano di seguito:

1. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** hanno alienato i subalterni 16 e 102 in favore di *Maresca Anna nata a Napoli il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugata in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Calderini in data 25 febbraio 2015, Repertorio 1638 trascritto il 4 marzo 2015 ai nn. 7550 RG 6205 RP. Detto atto è stato annotato di RISOLUZIONE in data 31/12/2019 ai numeri 60396/5561 giusta atto a rogito Notaio Calderini Vincenzo sede Maddaloni (Ce) rep. n. 11576/8164 del 11 dicembre 2019 con cui le parti hanno convenuto di sciogliere con effetto retroattivo il contratto di compravendita di cui sopra per mutuo dissenso, con restituzione degli immobili in favore di [REDACTED]  
**Si segnala**  
Gli immobili in oggetto sono ancora in ditta catastale *XXXXXXXXXX nata a Napoli (NA) il XXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXX per mancata voltura dell'annotazione di risoluzione del contratto**
2. *Con Atto di compravendita a rogito del Notaio Giustino Rossi, in data 26 maggio 2006, rep. N.° 57902, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data, 23/06/2006 ai nn.° 23944 RP 47370 RG, con il quale i sig.ri XXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXX e XXXXXXXXX nata a Napoli (NA) il XXXXXXXXX, acquistavano da XXXXXXXXX nato a NAPOLI (NA) il XXXXXXXXX, gli immobili censiti al foglio 13 particella 85 sub 16 e 102 per l'intera proprietà.*
3. *Con Atto di compravendita a rogito del Notaio Grasso Giuseppe sede Napoli, in data 17 settembre 2003, rep. N.° 27572, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 23/09/2003 ai n.° 38221/27620, con il quale il sig. XXXXXXXXX nato a NAPOLI (NA) il XXXXXXXXX, coniugato in regime di separazione dei beni, acquistava dalla società XXXXXXXXX con sede Casoria (NA) C.F. XXXXXXXXX l'immobile censito al foglio 13 particella 85 sub 102 per l'intera proprietà.*
4. *Con Atto di compravendita a rogito del Notaio Sbriziolo Lea sede Napoli, in data 21 giugno 2000, rep. N.° 77689, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 11/07/2000 ai n.° 24106/17011, con il quale il sig. XXXXXXXXX nato a NAPOLI (NA) il XXXXXXXXX, acquistava da XXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXX l'immobile censito al foglio 13 particella 85 sub 16 per l'intera proprietà.*
5. *Con Atto di compravendita a rogito del Notaio Fuccillo Guido, in data 15 dicembre 1990, rep. N.° 36715, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 17/12/1990 ai n.° 41450 RG 31353 RP, con il quale la società XXXXXXXXX con sede Casoria (NA)*

*C.F. XXXXXXXXXXXX acquistava l'immobile censito al foglio 13 particella 85 sub 102 per l'intera proprietà.*

I beni oggetto della procedura sono stati edificati sulle particelle 85, 364 e 365 del foglio 13 del Comune di Casoria, così come riportato sull'EDM allegato.

In relazione al quesito di cui sopra, oltre a quello indicato non vi è nulla da riferire.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo



della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria (NA) e dalla certificazione/documentazione rilasciata dal **Responsabile del Settore VI – LL.PP. Manutenzione, Pianificazione e Controllo del Territorio**, su richiesta dell'Esperto inviata con PEC del 26/02/2024 protocollata al n.° 13595 (che si allega in copia), è stato presentato il seguente atto autorizzativo edilizio: Licenza Edilizia (*costruzione di un fabbricato per civili abitazioni*) n.° 2259 del 31/08/1968 e variate n.° 2395 del 1970, a cui non è conforme lo stato dei luoghi (*Cfr. copia pratica rilasciata*)

L'edificazione del fabbricato risale all'incirca alla fine degli anni 60. L'esperto ha verificato la corrispondenza del grafico di rilievo al titolo edilizio rilasciato. Dal confronto fra il rilievo effettuato e i grafici del titolo edilizio, è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento non corrisponde al grafico della Licenza Edilizia.

La mancata corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con la L.E., consiste in un aumento della superficie utile e s.n.r. consistente alla realizzazione di un balcone sul lato est, per tali abusi non può ottenersi **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001**.

Non risultano presentate **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**.

Per l'immobile non può ottenersi sanatoria, ai sensi ex art. 17 comma 5 o art. 40 comma 6 L. 47/85; esso inoltre rientra nelle previsioni di sanabilità di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985 n.° 47 e s.m.i., dall'art. 32 D.L. n.° 269/2003 convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e s.m.i. **in quanto le ragioni del credito del creditore precedente sono posteriori all'entrata in vigore della legge 24/11/2003 n.° 326.**

Per l'immobile non può ottenersi sanatoria delle opere abusive. Dalla documentazione rilasciata non risulta che sia stato emesso ordine di demolizione delle opere abusive. I costi di ripristino dello stato dei luoghi autorizzato ammontano approssimativamente a € **10.000,00**, più diritti e oneri eventualmente da versare agli enti.

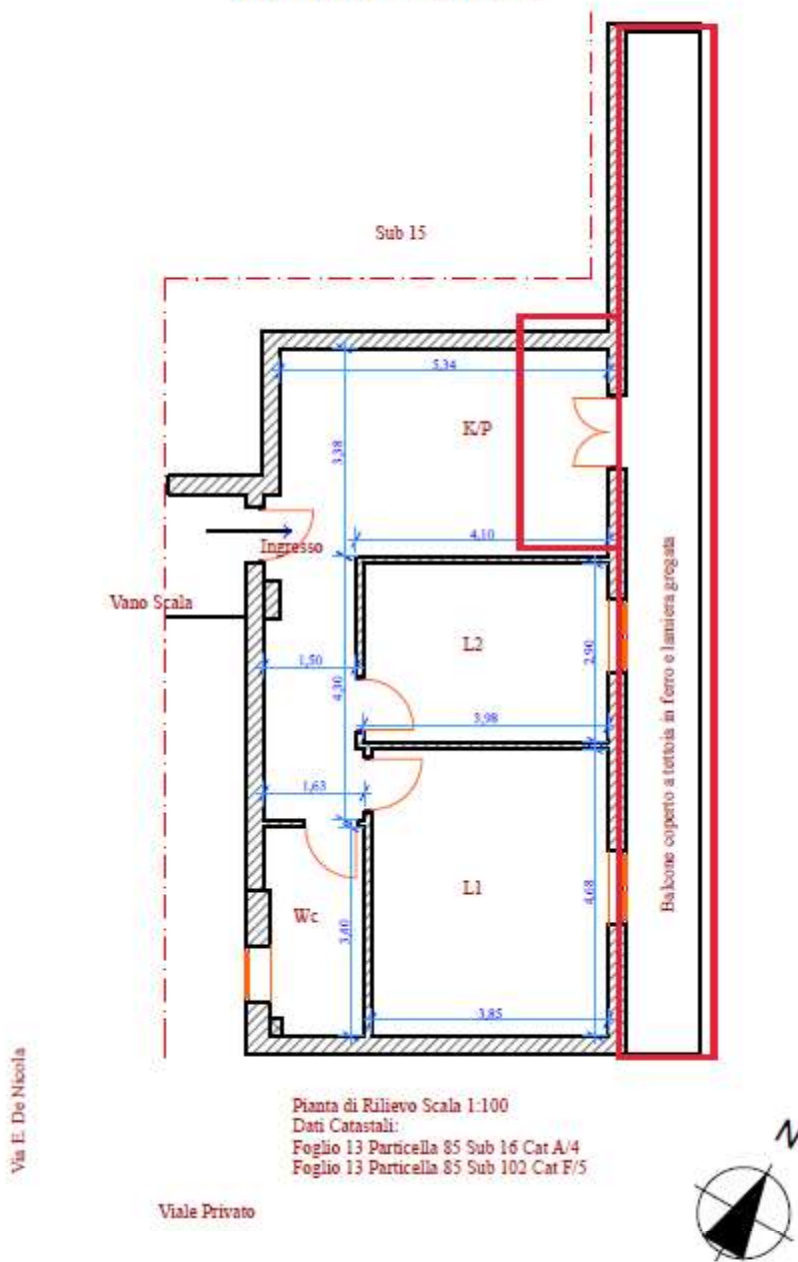
Per l'unità immobiliare non risulta rilasciata la **certificazione di agibilità**.

In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

**Seguono grafico di rilievo con difformità e titolo autorizzativo.**

### **Grafico di Rilievo con le difformità rilevate**

## LOTTO UNICO



**Grafico L.E. n.° 2259/68 e variante n.° 2395/70**

VARIANTE - ALLA - LICENZA  
EDILIZIA N° 02959 DEL 31-8-968

proprietari: [REDACTED]

in Casoria alla Via Amilcareo

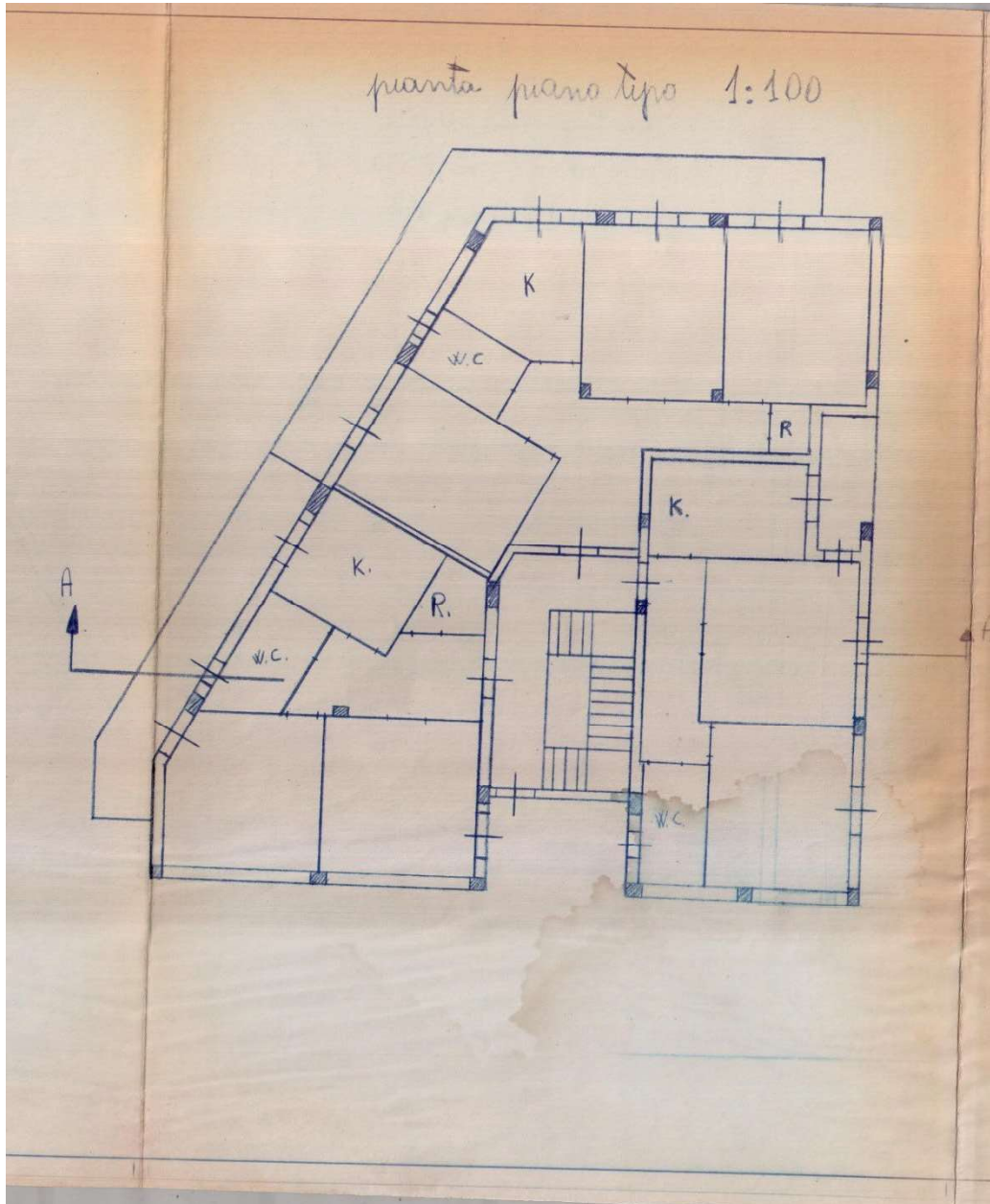
progetto: ing. Vincenzo Finicelli

[REDACTED]  
[REDACTED]



SI APPROVA:  
ALLE CONDIZIONI DI CUI ALLA DECISIONE  
DEL 8-5-70 VERB. N° 181  
IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

[Handwritten signature]



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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:  
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;  
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Nel corso del sopralluogo, l'Esperto verificava lo stato di possesso degli immobili pignorati; al momento dell'accesso i beni identificati al N.C.E.U. del **Comune di Casoria**, al foglio **13**, part.lla **85**, sub **16 e 102**, rientravano nella disponibilità diretta dei debitori esecutati.

In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 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, 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).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà **immediata** segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difficoltà 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) Difficoltà 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)

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**1.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 1.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 1.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature: Nessuna*
- 1.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 1.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: Nessuna*
- 1.1.5 *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o altro: Nessuna*

**1.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

**1.2.1 Iscrizioni ipotecarie:**

Iscrizione di ipoteca volontaria, derivante da contratto di mutuo, autenticato dal notaio Giustino Rossi in data 29/05/2008. Trascritto a Napoli 2 il 05/06/2008 ai numeri 2972/29403, gravante per la piena proprietà sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

**1.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.):**

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **Aurelia SPV srl** - a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord rep. n.° 4094 del 19/04/2022 trascritto a Napoli2 in data 06/05/2022 Registro Generale 21743 Registro Particolare 16642, contro [REDACTED] gravante per la piena proprietà sull'immobile oggetto della presente procedura.

**1.2.3 Difficoltà urbanistiche-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):**

La mancata corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con la L.E., consiste in un aumento della superficie utile e s.n.r. con la realizzazione di un balcone sul lato est, per tali abusi non può ottenersi sanatoria. I costi di

ripristino dello stato dei luoghi autorizzato ammontano approssimativamente a: € **10.000,00**, più eventuali diritti e oneri da versare agli enti.

1.2.4 *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):*

La mancata corrispondenza fra lo stato dei luoghi della planimetria rilevata con la planimetria catastale, è stato possibile compiere tale verifica perché nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali la planimetria del bene è presente agli atti, la stessa non è conforme allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni (aumento della S.U. e S.n.r.) e delle aperture. I costi della procedura DOCFA ammontano approssimativamente a: € **500,00**, compresi i tributi catastali.

In relazione al quesito di cui sopra non vi è nulla da riferire.

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, non emerge la presenza di livelli, diritti demaniali, usi civici, censi o simili, né estinti né ancora attivi, attinenti ai beni pignorati. Allo scopo di verificare se i beni pignorati siano gravati da livelli, diritti demaniali, usi civici, censi o simili, lo scrivente presentava richiesta al **Responsabile del Settore VI – LL.PP. Manutenzione, Pianificazione e Controllo del Territorio**, su richiesta dell'Esperto inviata con PEC del 20/03/2024 protocollata al n.° 19820 (che si allega in copia), dalle informazioni assunte presso l'Ufficio e dalla documentazione rilasciata risulta che i beni identificati catastalmente al: **Foglio 13, part.lla 85, 364 e 365**, non sono soggetti a vincoli di interesse ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, e non ricadono su suolo demaniale (*Cfr. Certificato destinazione urbanistica rilasciato*).

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

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

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

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

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

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



Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, non emerge la presenza di livelli, diritti demaniali, usi civici, censi o simili, né estinti né ancora attivi, attinenti i beni pignorati. Allo scopo di verificare se i beni pignorati siano gravati da livelli, diritti demaniali, usi civici, censi o simili, lo scrivente presentava richiesta al **Responsabile del Settore VI – LL.PP. Manutenzione, Pianificazione e Controllo del Territorio**, su richiesta dell’Esperto inviata con PEC del 20/03/2024 protocollata al n.° 19820 (che si allega in copia), dalle informazioni assunte presso l’Ufficio e dalla documentazione rilasciata risulta che il bene identificato catastalmente al: **Foglio 13, part.lla 85, 364 e 365** ricade in **Zona Br2 “Città moderna residenziale**, così come da PUC approvato con DCC n.° 52 del 27/12/2022.

Tale zona non è gravata da nessun vincolo (censo, livello e uso civico).

Per quanto attiene la verifica dell’esistenza dell’uso civico, lo scrivente ha effettuato una doppia verifica, la prima presso l’ufficio **Settore VI – LL.PP. Manutenzione, Pianificazione e Controllo del Territorio del Comune di Casoria**, la seconda presso l’**Ufficio Usi Civici della Regione Campania** dalle informazioni assunte è stato accertato che nel territorio del Comune di Casoria (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.

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

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

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

I beni pignorati fanno parte di condominio, non è stato possibile verificare l’esistenza di eventuali spese condominiali insolute in quanto l’amministratore (persona che si occupa dell’amministrazione) del condominio, più volte sollecitato telefonicamente, non ha mai dato risposta in merito.

1	Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:	<b>€ 0,00</b>
2	Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
3	Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
4	Eventuali procedimenti giudiziari in corso:	<b>€ 0,00</b>

In relazione al quesito di cui sopra non vi è nulla da riferire.

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

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

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

A questo riguardo, l’esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei**

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:  
**nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;  
**nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

## **Critério di Stima**

Tra i tanti metodi estimativi si è scelto il metodo statistico, che si considera idoneo alla necessità di determinare il valore economico normale del bene, esso consente di

conseguire risultati estremamente attendibile perché basato su elementi più concreti e reali rispetto agli altri metodi.

In particolare, è stato utilizzato il metodo di confronto di mercato, basato sugli standard internazionali, detto "**Market Approach**". Il market approach o metodo del confronto di mercato, è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili contratti recentemente e di prezzo noto.

Per la determinazione del valore venale dei beni, utili elementi si sono reperiti dalle "**offerte di vendita**" di varie agenzie immobiliari operanti nel territorio del Comune di Casoria (NA). Chiaramente al fine di giungere ad una operazione estimativa quanto più possibile oggettiva, lo scrivente si è preoccupato di riconoscere e scegliere le unità immobiliari con più elementi di confronto con quella oggetto dell'incarico peritale, aventi caratteristiche estrinseche, intrinseche e posizionali simili, giungendo così alla costruzione di una scala dei prezzi in cui inserire il bene da stimare.

In rispondenza alle caratteristiche delle unità da stimare si sono tenute in debita considerazione le offerte di vendita di alcune unità abitative site nel Comune di Casoria (NA) e limitrofi, aventi:

1. Caratteristiche di localizzazione:
  - ubicazione del fabbricato rispetto al centro urbano;
  - livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
  - livello di qualificazione dell'ambiente circostante;
  - zone limitrofe;
  - amenità del sito;
  - assenza di inquinamento.
2. Caratteristiche di posizione:
  - esposizione prevalente del fabbricato;
  - panoramicità;
  - distanza dal fronte strada:
3. Caratteristiche dei servizi:
  - scuole di ogni ordine e grado;
  - municipio;
  - farmacie;
  - negozi al dettaglio;
  - parco giochi;
  - spazi verdi;
  - verde attrezzato;
  - spazi per lo sport.

simili a quella oggetto di stima.

### Fonti di informazione

l'Amministrazione Comunale di Afragola (NA), Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona in particolare: Affiliato Tecnocasa: Studio Casoria-Arpino D.I. via Benedetto Croce 33 Casoria (NA), Agenzia Dreamfin Immobiliare Via Vesuvio 50 Volla (NA), Agenzia Tempocasa Via Marconi 27, Casoria (NA).

### Dati acquisiti dall'indagine di mercato effettuata:

Fonte	Valore	Superficie mq	Valore Unitario €/mq
O.M.I.			1.700,00

Affiliato Tecnocasa Rif. Imm: 60890701	€ 68.000	75	906,66
Agenzia Tempocasa Rif. Imm: C065P	€ 50.000	44	1.136,36
Affiliato Dreanfin Rif. Imm: 383	€ 54.000	50	1.080,00
<b>MEDIA</b>			<b>1205,76</b>

Nelle offerte di vendita prese in considerazione il prezzo unitario variava da un minimo di 906,66 €/mq a un massimo di 1.700,00 €/mq. Lo scrivente ha ritenuto di dover applicare il prezzo unitario **1.205,76 €/mq** in quanto i prezzi superiori si riferivano a unità immobiliari in migliore stato di manutenzione e di finiture.

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili sopra riportate, coefficienti che si riassumono nella seguente tabella.

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

minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 35 a 50 anni	0,80
oltre i 50 anni	0,70
<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	
Muratura	1,20
Calcestruzzo Armato	1,00
<b>SERVIZI NON ORDINARI</b>	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
<b>POSIZIONE</b>	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Piano attico con ascensore	1,15
Disposto su due o più livelli senza ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli con ascensore	0,95

Per gli immobili in oggetto, l'esperto ha ritenuto di dover applicare i coefficienti di seguito indicati:

<b>Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile</b>		
<b>Caratteristiche</b>	<b>Valutazione</b>	<b>Coeff.</b>
<b>UBICAZIONE</b>	Zona semiperiferica	1,20
<b>AMBIENTALI</b>	Medie	0,95
<b>TECNICO-FUNZIONALI</b>	Mediocri	0,80
<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	Fabb. Tipo civile	1,25
<b>MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE</b>	Mediocre	0,90
<b>ETA' DI COSTRUZIONE</b>	Oltre i 50 anni	0,70
<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	Calcestruzzo Armato	1,00
<b>SERVIZI NON ORDINARI</b>	Presenti	1,20
<b>POSIZIONE</b>	Piano Primo	0,95
<b>Coefficiente correttivo definito</b>		<b>0,82</b>

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

**€/mq 1.205,76 x 0,82 = €/mq 988,72**

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, tenendosi conto di ciò il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 15%.

<b>Calcolo delle superfici</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Sup.Utile</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Piano Primo	67,78	1	67,78	59,57		Discrete
Balcone	19,68	0,25	4,92	4,92		
	<b>87,46</b>		<b>72,70</b>	<b>64,49</b>		

<b>Valutazioni delle superfici</b>			
<b>Immobile</b>	<b>Superf.</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore quota</b>
U.I.U.	72,70	€ 71.879,94	€ 71.879,94

#### **Adeguamenti e correzioni della stima, tale importo, sarà decurtato:**

Al valore precedente va applicata una riduzione del 15% perché trattasi di unità venduta da procedimenti giudiziali rispetto ad una vendita al libero mercato **€ 10.781,99**

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota dell'intero diritto: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Costo Attestato di Prestazione Energetica **€ 250,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (€ 10.000,00) e/o catastale (€ 500,00): **€ 10.500,00**

#### **Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€50.347,95**

**Valore complessivo del lotto (approssimato alle migliaia): € 50.000,00**

In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

#### **QUESITO n. 13: procedere 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.

Il bene in oggetto non rientra nel caso di quota indivisa.

In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

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

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

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

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

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

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

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

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 informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione**, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

Dallo studio della documentazione prodotta agli atti e dalla certificazione acquisita presso l'Ufficio Anagrafe, si evince che i debitori esecutati alla notifica dell'atto di pignoramento erano residenti, e sono tutt'ora residenti, nel Comune di Napoli (NA) in Via XXXXXXXXXXXX n.° 32/A sc A int. 662 Quartiere XXXXXXXXXXXX

**Regime patrimoniale:**

Dall'estratto per riassunto di matrimonio del Comune di Napoli (NA) dell'anno 2009, Atto n.° 8, p.II, S.A, sez. J, del registro degli atti di matrimoni, risulta che il [REDACTED] hanno contratto matrimonio a Napoli, la sig.ra XXXXXXXXX nata il XXXXXXXXX a Napoli (NA) e il sig. XXXXXXXXX nato il XXXXXXXXX a Napoli (NA). Vi sono annotazioni a margine.

Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

*(Cfr. estratto di matrimonio con annotazioni allegato rilasciato il 15/02/2024)*

I debitori esecutati sono persone fisiche, non occorre acquisire il certificato della camera di commercio.

In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

**CONCLUSIONI**

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli, ha inviato, contestualmente al deposito telematico della perizia e comunque almeno 30 giorni prima dell'udienza copia della perizia al debitore esecutato a mezzo raccomandata A.R. e/o Email, al creditore procedente ed ai creditori intervenuti come legalmente rappresentati, a mezzo Posta Elettronica Certificata e ha allegato all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii, rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

**Sono parte integrante della presente relazione, i seguenti allegati:**

1. - verbali delle operazioni peritali;
2. - specifica delle competenze professionali con allegate ricevute;
3. - foglio informativo consegnato al debitore.
  
4. **Documenti reperiti presso Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2:**
  - a) Elenco sintetico delle formalità presenti in nome dell'esecutato e per U.I.U., Ispezioni Ipotecarie;
  - b) Nota di trascrizione RP 6205 del 4-2-2015;
  - c) Nota di trascrizione RP 17011 del 11-7-2000;
  - d) Nota di Trascrizione RP 23944 del 23-06-2006.
  
5. **Documentazione reperita presso Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali:**
  - a) n.° 1 EDM (estratto di mappa);
  - b) n.° 2 Visura storiche per immobile;
  - c) n.° 1 Planimetrie immobili.
  
6. **Documenti reperiti presso l'Archivio Notarile di SMCV/Napoli:**
  - a) Atto di compravendita notaio Rossi del 26/05/2006 rep.57902.
  
7. **Documenti reperiti presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania:**
  - a) .....
  
8. **Piante di Rilievo n. 1.**
  
9. **Pianta di Rilievo con evidenziate le difformità rilevate.**
  
10. **Documentazione reperita presso il Comune:**
  - a) Copie richieste per rilascio certificati e documentazione al Responsabile del Settore VI – LL.PP. Manutenzione, Pianificazione e Controllo del Territorio, del Comune di Casoria;
  - b) Certificati anagrafici;
  - c) Estratto di matrimonio con annotazioni;
  - d) Copia Licenza Edilizia LE 2259.
  
11. **Documentazione fotografica n.° 12 foto a colori.**

Aversa li 21/05/2024

L'Esperto

*dott. arch. Carmine Grassia*