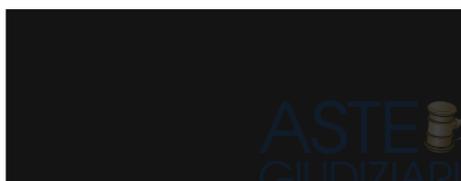




TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

V SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 303/2022



RELAZIONE DI STIMA



Giudice dell'Esecuzione
Dr.ssa Margherita Lojodice



Castellammare di Stabia 17/06/2024

L'esperto
Arch. Rosalba Criscuolo



CAP. 1 - VERIFICA PRELIMINARE.....	4
1.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.	4
1.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	6
CAP. 2 - QUESITO N.1	7
2.1.- IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.	7
2.2 – ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI.....	8
2.3.- FORMAZIONE LOTTI.	9
CAP. 3 - QUESITO N. 2	10
3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.	10
3.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	14
3.3 – PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI	16
3.4 – SUPERFICIE COMMERCIALE	17
3.5 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	17
CAP. 4 - QUESITO N. 3	18
4.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	19
4.2.- VARIAZIONI CATASTALI.....	20
4.3.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE	20
4.4 - CORRISPONDENZA TRA LA PLAN. CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.....	20
CAP. 5 - QUESITO N. 4	21
5.1 – DESCRIZIONE LOTTO.....	21
CAP. 6 - QUESITO N. 5	23
6.1. - RICOSTRUZIONE DI TUTTI I PASSAGGI DI PROPRIETÀ.....	23
CAP. 7- QUESITO N. 6	26
7.1. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI	26
7.2. - DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI	27
7.5. - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	28
CAP. 8- QUESITO N. 7	30
8.1.- INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	30
CAP. 9- QUESITO N. 8	31
9.1. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.	31
9.2 - ONERI E VINCOLI CANCELLATI.....	31

CAP. 10- QUESITO N. 9	32
10.1 - INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	32
CAP. 11- QUESITO N. 10	33
CAP. 12- QUESITO N. 11	33
CAP. 13- QUESITO N. 12	34
13.1 - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO	35
13.2 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	36
13.3 - DETERMINAZIONE COSTO ALLOGGI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE CONVENZIONATA	37
13.5 - - - CALCOLO DELLE DETRAZIONI	38
CAP. 15 - QUESITO 13	38
CAP. 16 - QUESITO 14	38
ALLEGATI.....	39



ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

INCARICO

All'udienza del 28/02/2024 la sottoscritta Arch. Criscuolo Rosalba, [REDACTED]

[REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

CAP. 1

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni;

in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

1.1 - VERIFICA PRELIMINARE COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART.567

La presente procedura esecutiva è stata avviata da [REDACTED] con atto di pignoramento

L'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti è il seguente:

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà superficiaria dell'unità immobiliare sita nel

Comune di Calvizzano alla Via Aldo Moro n. 36 identificato al Catasto Fabbricati al:

-Foglio 4, Particella 214, Sub. 73, Categoria A/2, cl 2, vani 6,5 R. € 419,62, Via Aldo Moro

Scala D Interno 5 Piano 2

Esaminata la documentazione allegata dal creditore procedente, **la stessa è risultata completa**

ed idonea con quanto richiesto dall'art. 567 del c.p.c. in quanto risulta versata in atti dal

creditore procedente la seguente documentazione:

1- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri

immobiliari a firma del Notaio Gigino Rollo, depositata in atti in data 15/11/2022;

la sottoscritta rileva che la certificazione notarile:

- risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data

anteriore di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

- che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta

certificazione.

A seguito di controlli incrociati estesi tanto al cespite d'interesse, quanto a soggetti suscettibili

di incidenza nella procedura, con ispezioni condotte presso gli uffici di Napoli 2^a della

Conservatoria dei RR II di Napoli, la scrivente ha provveduto a verificarne il contenuto dal

quale si rileva che:

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza di n. 2 atti e precisamente:

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/04/2006	[REDACTED]	Compravendita			
		[REDACTED]	27/04/2006	93002	32568
		Trascrizione			
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2	03/05/2006	31338	16380
Dal 17/05/1990	[REDACTED]	Compravendita			
		[REDACTED]	17/05/1990	7619	802
		Trascrizione			
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2	05/06/1990	18999	14080

1.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli (All. n. 2).

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria del 27/04/2006

Trascritto a Napoli 2 il 03/05/2006

Reg. gen. 31339 - Reg. part. 10985

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/2 diritto di Proprietà Superficiaria e
Quota 1/2 diritto di Proprietà Superficiaria

Ipoteca Legale del 22/01/2010

Trascritto a Napoli 2 il 26/01/2010

Reg. gen. 3447 - Reg. part. 596

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/2 diritto di Proprietà Superficiaria e Annotazioni presentata il 12/03/2013 Servizio di P.I. di Napoli 2 Registro particolare n. 1778 Registro generale n. 10767 Tipo di atto: 0803 - **CANCELLAZIONE**

TOTALE

Trascrizioni

Verbale Di Pignoramento Immobili del 13/08/2022

Trascritto a Napoli 2 il 10/10/2022

Reg. gen. 48222 - Reg. part. 36974

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/2 diritto di Proprietà Superficiaria e
Quota 1/2 diritto di Proprietà Superficiaria

CAP. 2 – QUESITO 1

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

Al riguardo:

- 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:

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

- 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

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 SOGEL.

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

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.lla, 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."

2.1. - IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti è il seguente:

quota di piena proprietà superficaria dell'unità immobiliare sita nel comune di Calvizzano alla Via Aldo Moro n. 36 identificato al Catasto Fabbricati al: Foglio 4, Particella 214, Sub. 73, Categoria A/2, cl 2, vani 6,5 R. € 419,62, Via Aldo Moro Scala D Interno 5 Piano 2

Alla luce delle indagini condotte, delle visure ipotecarie effettuate, visure catastali è possibile affermare il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di Compravendita del 27/4/2006 a firma de notaio D'Anna Maria Luisa rep. 93003/32568 con il quale da [redacted] acquistano in comunione dei beni da [redacted] diritti di 1/1 di proprietà superficiliaria.

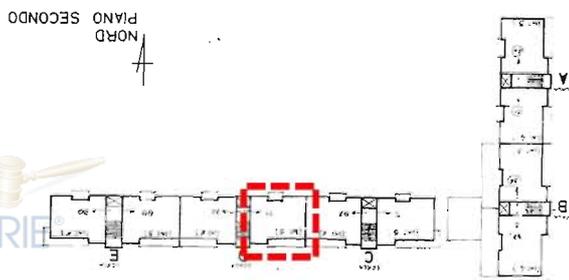
2.2. - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che dallo stralcio di Mappa Terreni la particella sulla quale insiste il fabbricato, identificato al NCT al

F. 4, P. 214 rappresenta correttamente l'area di sedime del fabbricato



Sovrapposizione Estratto Di Mappa con Vista satellitare



Elaborato planimetrico



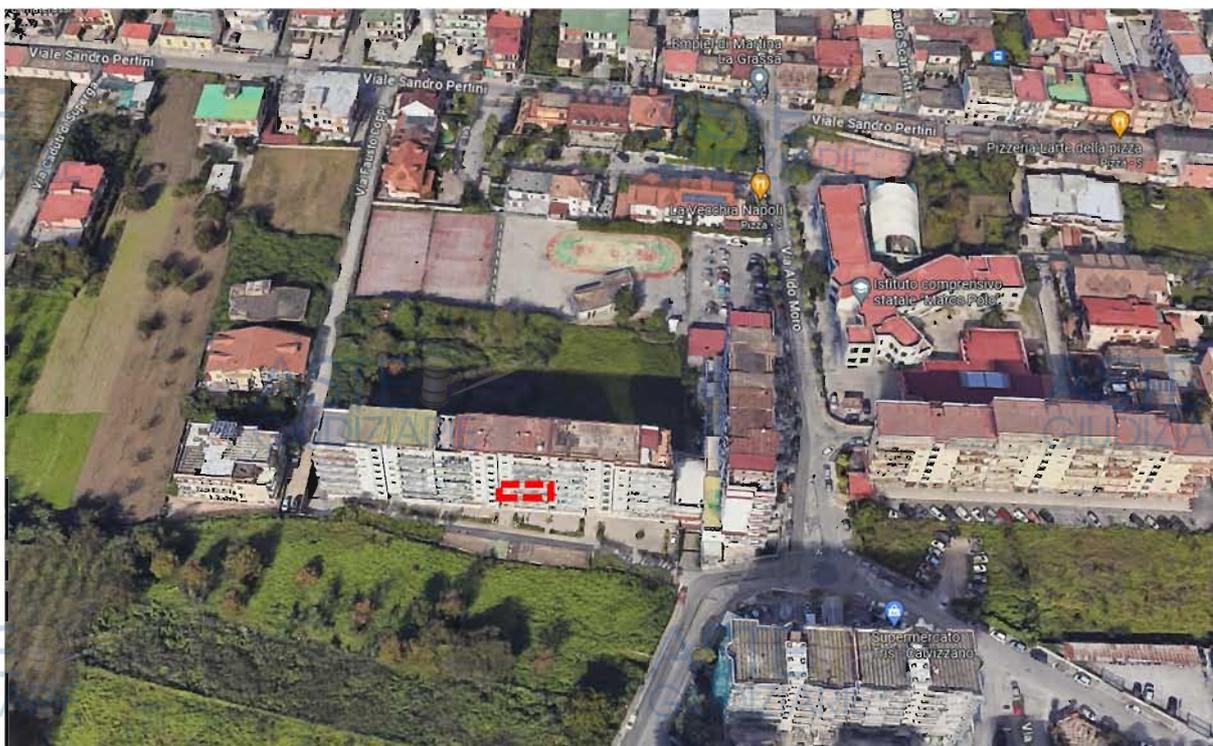
Vista satellitare



2.3 – FORMAZIONE LOTTI



Trattasi di **Lotto Unico** composto da un appartamento posto al piano sesto ubicato nel comune di Calvizzano alla Via Aldo Moro n. 36 identificato al Catasto Fabbricati al: Foglio 4, Particella 214, Sub. 73, Categ. A/2, cl 2, vani 6,5 R. € 419,62, Via Aldo Moro Scala D Interno 5 Piano 2
Confini: nord e sud con cortile condominiale, est ed ovest con appartamento sub 57 scala C int. 6 ed ovest con appartamento sub 74 scala D int 6.



Individuazione dell'u.i.



CAP.3 – QUESITO 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.

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.

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

3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di **Lotto Unico** composto da un appartamento posto al piano sesto ubicato nel Comune di Calvizzano alla Via Aldo Moro n. 36 identificato al Catasto Fabbricati al: Foglio 4, Particella 214, Sub. 73, Categ. A/2, cl 2, vani 6,5 R. € 419,62, Via Aldo Moro Scala D Interno 5 Piano 2

Confini: nord e sud con cortile condominiale, est ed ovest con appartamento sub 57 scala C int.
6 ed ovest con appartamento sub 74 scala D int 6.



Ingresso dal cortile condominiale dalla Via Aldo Moro con individuazione dell'u.i.



Vista da Via Aldo Moro

Il complesso edilizio realizzato nel 1987, dotato di ascensore, è composto da cinque corpi scala articolati su otto livelli fuori terra ad uso residenziale, composta da n. 2 unità abitative per piano.

Il fabbricato risulta destinato al piano seminterrato ad uso autorimessa mentre i restanti piani ad abitazioni. Trattasi di un fabbricato in c.a. con copertura piana non praticabile, solai in latero cemento, per tipologia costruttiva tipica dei fabbricati analoghi presenti lungo la strada. I

prospetti sono caratterizzati da facciate intonacate e tinteggiate di colore giallino ritmati da finestre e balconi regolari che ne definiscono il carattere estetico finale del fabbricato. L'accesso

principale del complesso sul fronte esposto a sud, avviene direttamente dalla strada mediante cancello in ferro scorrevole che consente il passaggio carrabile e pedonale del cortile pertinenziale. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente; per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie. (All. n. 12).

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Calvizzano alla Via Aldo Moro n. 36, trattasi di zona semicentrale a carattere residenziale, distante circa 1,5 km dal centro cittadino, con sufficiente dotazione di servizi primari ed attività commerciali di vario genere. Distante

circa 5 km dallo svincolo dell'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli). Il contesto urbano a media densità abitativa è caratterizzato da fabbricati ad uso residenziale di tipo civile realizzati negli anni 70-80.

Il territorio comunale è situato in prossimità dell'alveo dei Camaldoli, che sfocia poco oltre nel mar Tirreno all'altezza del Lago di Patria, occupa una favorevole posizione nell'ambito del sistema dei collegamenti: giace, infatti, a ridosso della Circonvallazione Esterna, arteria

destinata alla mobilità intercomunale di merci e persone, che collega la strada statale n. 7 quater Domiziana con Casoria; qui, a 13 km di distanza dall'abitato, si innesta sulle autostrade A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli) e Napoli-Canosa di Puglia (A16) all'altezza del casello di Napoli Nord. L'abitato dista 13 chilometri dall'aeroporto, 22 dal porto commerciale e 19 dalla stazione

3.2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO

Descrizione: appartamento ubicato in Calvizzano alla Via Aldo Moro n. 36, piano secondo, Scala D int. 5, è composto da un ingresso, un corridoio lungo il quale si articolano i vari ambienti, lato sud con affaccio sulla strada è presente il soggiorno e due camere da letto e un ampio balcone, lato nord con affaccio sul cortile si articola la cucina, due bagni, una camera da letto e un balcone.



Cucina



Balcone ad uso veranda



Camera da letto



Camera da letto



Camera da letto



Corridoio



ASTE
GIUDIZIARIE



Bagno 1

ASTE
GIUDIZIARIE



Bagno 2

ASTE
GIUDIZIARIE



Balcone



Soggiorno

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- l'altezza utile interna è di 2,70 m;
 - il pavimento è costituito da piastrelle di ceramica di colore beige ed in graniglia di marmo, tutto il pavimento appare in sufficienti condizioni di manutenzione;
 - le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette e per quelle rivestite con piastrelle del vano cucina, fino ad un'altezza di circa 2,20 m;
 - anche gli intonaci esterni si presentano in sufficiente stato di conservazione;
 - gli infissi esterni sono a doppia battuta in legno con vetro, tapparelle in pvc;
 - le porte interne delle camere e del bagno, sono a battente unico in legno;
 - il bagno 1 è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bidè e vasca, il bagno 2 è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bidè e doccia;
- Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc);

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico per l'intero appartamento quantificando il costo in € 1.000.

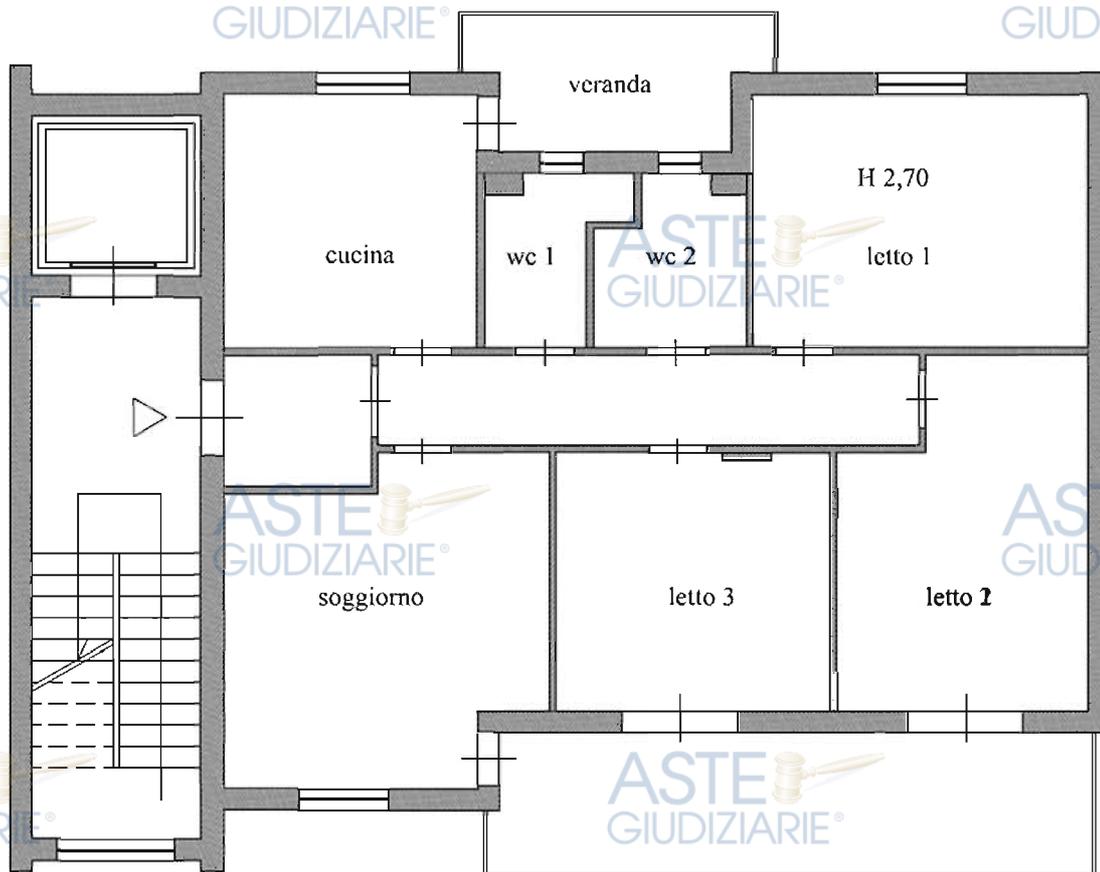
Attualmente l'appartamento risulta occupato

e dal loro nucleo familiare.

Dati catastali - Foglio 4, Particella 214, Sub. 73, Categ. A/2, cl 2, vani 6,5 R. € 419,62, Via Aldo Moro Scala D Interno 5 Piano 2

Confini: nord e sud con cortile condominiale, est ed ovest con appartamento sub 57 scala C int.

6 ed ovest con appartamento sub 74 scala D int 6.



Rilievo stato dei luoghi

3.4 – SUPERFICIE COMMERCIALE

Determinazione della superficie Commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La Superficie Commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Appartamento	100	113	1,00	113,00	2,70	2
Balconi	25	25	0,30	7,50	2,70	2
Superficie convenzionale complessiva:				120,50		

3.5 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'analisi della documentazione non si rileva la presenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), pertanto sarà necessario predisporre attestazione con costi quantificati in € 500.

CAP. 4 – QUESITO 3

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 proseguito;

• 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.

4.1. - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel comune di Calvizzano alla Via Aldo Moro n. 36 identificato al Catasto Fabbricati al: Foglio 4, Particella 214, Sub. 73, Categ. A/2, cl 2, vani 6,5 R. € 419,62, Via Aldo Moro Scala D Interno 5 Piano 2.

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CALVIZZANO (B452) (NA)

Foglio 4 Particella 214

Sono stati acquisiti i seguenti documenti al fine di identificare correttamente l'attuale consistenza catastale:

- Planimetria catastale (All. n. 5);
- Visura catastale storica per immobile Catasto Fabbricati (All. n. 6);
- Elaborato planimetrico (All. n. 7);
- Estratto di mappa (All. n. 8).

4.2. - VARIAZIONI CATASTALI

Dall'analisi della visura catastale storica ai fabbricati per l'u.i. oggetto di pignoramento al F. 4, P. 214, sub. 73 si rileva che:

1. **30/01/1988** Impianto meccanografico
2. **30/09/2011** variazione toponomastica da Via Elia a Via Aldo Moro

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e non sono intervenute variazioni successive alla data di trascrizione del pignoramento.

Intestati catastali:

Comune di Calvizzano Diritto di: Diritto del concedente da verificare,

[REDACTED] Diritto di: Proprietà superficiale per 1/2
in regime di separazione dei beni, [REDACTED] Diritto di:

Proprietà superficiale per 1/2 in regime di separazione dei beni.

4.3 - CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LA PLANIMETRIA CATASTALE

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali in atti e il sopralluogo **si rileva la corrispondenza** tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

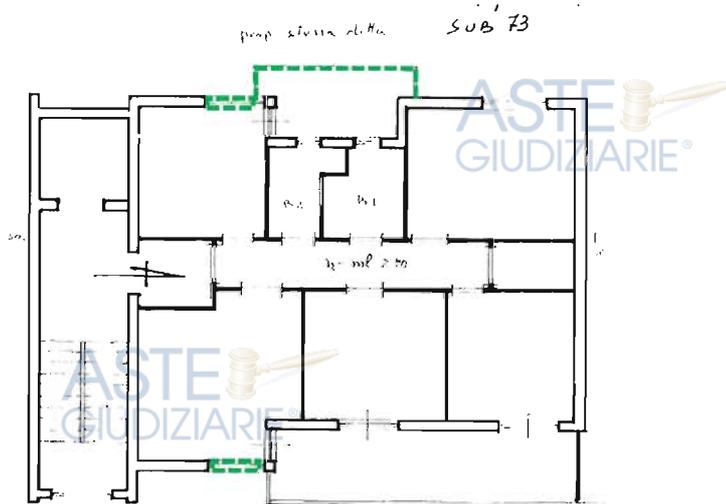
4.4 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

All'atto del sopralluogo, effettuato in data 19/03/2024, è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'u.i. oggetto di pignoramento al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e **sono state riscontrate alcune lievi difformità**. In particolare si rileva una diversa posizione di due finestre e chiusura di un balcone con infissi in alluminio e vetro rimovibili

Quanto esposto è meglio evidenziato nel rilievo metrico e nella planimetria catastale dove in **rosso è riportato lo stato dei luoghi e in verde quello rappresentato nella planimetria catastale.**



Planimetria dello stato dei luoghi



Planimetria catastale

Sarà necessario la redazione della procedura DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, si può stimare un costo di circa € 1.000.

CAP. 5 – QUESITO 4

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 _____;*

5.1 – DESCRIZIONE LOTTO

LOTTO UNICO Piena ed intera proprietà superficaria dell'unità immobiliare sita nel comune di Calvizzano alla Via Aldo Moro n. 36, è composto da un ingresso, un corridoio lungo il quale si articolano i vari ambienti, lato sud con affaccio sulla strada è presente il soggiorno e due camere da letto e un ampio balcone, lato nord con affaccio sul cortile si articola la cucina, due bagni, una camera da letto e un balcone. Confina a nord e sud con cortile condominiale, est ed ovest con appartamento sub 57 scala C int. 6 ed ovest con appartamento sub 74 scala D int 6. L'appartamento è riportato nel NCEU del Comune di Calvizzano al Foglio 4, Particella 214, Sub. 73, Categ. A/2, cl 2, vani 6,5 R. € 419,62, Via Aldo Moro Scala D Interno 5 Piano 2. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine diversa posizione di due finestre e chiusura di un balcone con infissi in alluminio e vetro rimovibili.

Lo stesso non corrisponde ai grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 6/1981 per diversa posizione di due finestre, eliminazione di una porta interna, modifica di un balcone e chiusura di un balcone ad uso veranda con infissi in alluminio e vetro rimovibili. Si fa presente che la variazione relativa alla diversa posizione delle due finestre e la modifica del balcone è presente lungo tutta la verticale del fabbricato, presumibilmente eseguite durante i lavori di edificazione del fabbricato. Sarà necessario preliminarmente provvedere alla rimozione delle difformità non sanabili relativi relativa alla chiusura di un balcone con infissi in alluminio e vetro per poi procedere alla sanatoria delle difformità sanabili relative alla diversa posizione delle due finestre, della porta interna e della modifica del balcone con la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380 e con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria.

PREZZO BASE € 128.646,49

CAP. 6 – QUESITO 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.*

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.

6.1. - RICOSTRUZIONE DI TUTTI I PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Dall'analisi dei titoli di provenienza del ventennio è emerso che i beni oggetto di espropriazione sono pervenuti [REDACTED] in proprietà superficiaria, in virtù di

(All. n. 4):

1 - Compravendita del 27/04/2006 Repertorio 93002 Raccolta 32568 trascritto il 03/05/2006

- Registro Particolare 16380 Registro Generale 31338 a firma del notaio D'anna Maria Luisa con il quale [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni, vendono a [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni, che acquistano in comune e parti uguali la proprietà superficaria dell'appartamento in Calvizzano alla Via Aldo Moro n. 36 già Cupa Elia n. 1 e precisamente *“appartamento posto al piano secondo della scala D avente accesso dalla porta a destra salendo le scale, distinto con il numero d'interno*

5, composto da sei vani e mezzo catastali, confinante con cassa scala, con proprietà della Cooperativa Edilizia La nostra casa e con muri perimetrali riportato al NCEU al Foglio 4, Particella 214, Sub. 73, Categ. A/2, cl 2, vani 6,5 R. €419,62, Via Aldo Moro Scala D Interno 5 Piano 2.”

2 - Compravendita del 17/05/1990 – Repertorio 7619 Raccolta 802 trascritto il 05/06/1990 -

Registro Particolare 140802 Registro Generale 18999 a firma del notaio Percuoco Maria

Rosaria con il quale [REDACTED] assegna [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni la piena proprietà superficaria del seguente immobile sito nel Comune di in Calvizzano alla Via Aldo Moro n. 36 già Cupa Elia n. 1 e precisamente *“appartamento posto al piano secondo della scala D avente accesso dalla porta a destra salendo le scale, distinto con il numero d'interno 5, composto da sei vani e mezzo catastali, confinante con cassa scala, con proprietà della Cooperativa Edilizia La nostra casa e con muri perimetrali riportato al NCEU al Foglio 4, Particella 214, Sub. 73, Categ. A/2, cl 2, vani 6,5 R. €419,62, Via Aldo Moro Scala D Interno 5 Piano 2.”*

*La sottoscritta Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni e alle servitù e quant'altro, si rimanda ai titoli di provenienza (Allegato 4), i quali devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Dalla visura storica catastale si rileva:

al F. 4, P. 214, sub. 73 si rileva che:

1-30/01/1988 Impianto meccanografico

2-30/09/2011 variazione toponomastica da Via Elia a Via Aldo Moro

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Calvizzano (B452) (NA)

Foglio 4 Particella 214

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali

aggiornate e lo stato dei luoghi **si rileva la corrispondenza** tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella della planimetria dello stato dei luoghi.

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e i passaggi di proprietà.

CAP. 7 – QUESITO 6

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

7.1. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calvizzano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti (All. n. 9) si rileva, che il fabbricato in oggetto risulta stato edificato in virtù di:

-Licenza Edilizia n. 6/1981 rilasciata in data 27/11/1981 per la costruzione di un insediamento sociale di n. 54 alloggi nel PEEP del comune di Calvizzano;

-Deposito al Genio Civile di Napoli in data 26/10/1985 prot. n. 4835;

-Licenza Edilizia n. 6/1987 rilasciata in data 10/11/1987 per la trasformazione del piano terra dei porticati in attività commerciale di cui al fabbricato realizzato con C. E. n. 6/81 Cooperativa La Nostra Casa;

-Che per tale unità immobiliare, come da riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo dell'immobile indicati nella richiesta, non si rilevano agli atti:

Autorizzazioni edilizie, D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività), C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), Istanze di Condono.

-Che per l'immobile non si rileva Licenza di abitabilità/agibilità/uso.

Successivamente non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di abusivismo edilizio, come da riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo dell'immobile, come da certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico.

Che il suolo su cui insiste l'edificio di cui fa parte tale unità immobiliare:

- Non è demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente;
- Non è gravato da censo, livello, usi civici.

-Che il fabbricato non è riconosciuto come "bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico";

-Che l'area su cui insiste l'edificio ricade in zona "B1 – residenziale Consolidata - (art. 23) del vigente P.U.C. aggiornato ai sensi della deliberazione di C. S. n. 12 del 13/02/2020 e dei pareri pervenuti;

Piano Strutturale Carta Dei Vincoli Area di interesse archeologica

-Che con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002, l'intero territorio comunale di Casoria è stato classificato - ZONA SISMICA 2 - "Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti";

7.2. - DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA DI PROGETTO

Osservando i grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 6/1981; è possibile constatare, **rispetto allo stato dei luoghi le seguenti difformità:**

- diversa posizione di due finestre, eliminazione di una porta interna, modifica di un balcone e chiusura di un balcone ad uso veranda con infissi in alluminio e vetro rimovibili;

Si fa presente che la variazione relativa alla diversa posizione delle due finestre e la modifica del balcone è presente lungo tutta la verticale del fabbricato, presumibilmente eseguite durante i lavori di edificazione del fabbricato.

Quanto esposto è meglio evidenziato in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi e in verde nei grafici allegati al L.E. n. 6/81. Di seguito vengono riportate le planimetrie con immagini fuori scala.



Planimetria dello stato dei luoghi

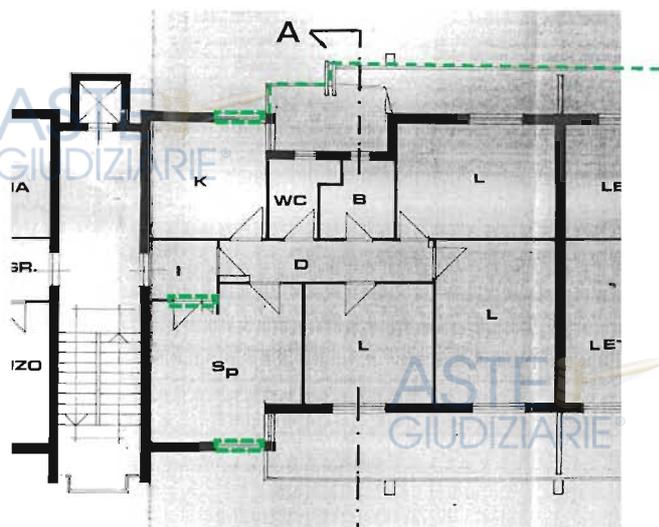


Grafico allegato alla C.E.

Sarà necessario preliminarmente provvedere alla rimozione delle difformità non sanabili relative alla chiusura di un balcone con infissi in alluminio e vetro per poi procedere alla sanatoria delle difformità sanabili relative alla diversa posizione delle due finestre, della porta interna e della modifica del balcone con la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380 e con il pagamento della relativa sanzione e dei diritti di segreteria. Considerando poi le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, si può stimare un costo di circa € 5.000,00. Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima.

7.3. - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Calvizzano alla Via Aldo Moro identificato al NCT al F. 4, P. 214 è individuato nel vigente P.U.C. aggiornato ai sensi della deliberazione di C. S. n. 12 del 13/02/2020 e dei pareri pervenuti, che l'area su cui insiste l'edificio ricade in zona " **B1 – residenziale consolidata** - (art. 23).

ART. 23 - Zona omogenea di densificazione (B1 – residenziale consolidata)

E' costituita dalle aree urbane centrali e/o periferiche a tessitura compatta a prevalente destinazione residenziale.

La destinazione residenziale è integrata dalle destinazioni ad attività terziarie e di servizio.

Destinazioni d'uso ammesse: residenze esistenti, commercio, artigianato di produzione (non inquinante e non rumoroso) e di servizio; servizi alle famiglie e alle imprese, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, centri di riabilitazione e per attività parasanitarie, case - albergo per anziani, studi professionali, credito e assicurazioni, tempo libero, ristorazione e bar, sale per spettacolo, autorimesse.

I centri diagnostici e assistenziali non possono essere compresi nell'edificio unitamente alle abitazioni.

Per gli edifici legittimamente edificati e/o ammessi al condono in conformità alla vigente legislazione sono ammessi, mediante intervento diretto:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria; il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia in conformità al T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01);

il cambio di destinazione anche parziale dall'uso residenziale agli usi commerciali, per attività terziarie e ricettive, studi professionali e uffici. Non è ammesso il cambio di destinazione per uso residenziale, con esclusione delle destinazioni complementari alle residenze quali depositi, cantinole e garage e comunque dei volumi tecnici di pertinenza residenziale.

E' ammessa la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata, estesi a comparti significativi, che stabiliscono:

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria compresa la viabilità di nuovo impianto e la sistemazione dei percorsi e degli spazi pedonali;

- le aree e i volumi da destinare ai servizi pubblici e di interesse pubblico in conformità al D.I. 2.4.1968 n. 1444;

- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine nel rispetto della legge Regione Campania n. 1/2014;

- i profili regolatori e le sagome plano-altimetriche dei singoli edifici; le distanze dalle strade e tra i fabbricati.

I piani dovranno prevedere il ricorso a criteri di carattere perequativo con strumenti compensativi che consentano l'incremento della volumetria assentita di comparto del 20% al fine di incentivare la partecipazione dei proprietari dei lotti già edificati.

Nell'ambito di tali piani è ammesso il cambio d'uso in residenziale.

Sia gli interventi diretti che le prescrizioni dei Piani di Recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione degli edifici tradizionali e degli orti e giardini urbani ove presenti.

Strumenti attuativi: I.D. per gli interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nel rispetto del DM 1444/68 artt. 7 ed 8

P.U.A. per gli interventi di:

- ristrutturazione urbanistica

CAP. 8 – QUESITO 7

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.

8.1 - INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato risulta occupato [REDACTED] e dal suo

nucleo familiare (debitore). È stata effettuata richiesta di verifica di eventuali contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate a mezzo pec e per l'immobile sito nel comune di

Calvizzano intestati [REDACTED] si rileva che "viste le

risultanze del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, si comunica che non risulta

registrato attualmente alcun contratto di locazione" (All. n. 15)

CAP. 9 – QUESITO 8

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) **verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).**

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

b) **verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).**

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

In 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.

9.1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Dall'analisi della documentazione si rileva che non si rilevano presenza di:

- trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- trascrizioni di domande giudiziali sull' immobile pignorato;
- provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

Risulta costituito un condominio e non risulta l'esistenza di regolamento condominiale (All. n.

10) non trascritto.

9.2 - ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

1) Oneri condominiali € 3.212,70

9.3 - ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

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

1- Iscrizioni ipotecarie;

2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (Verbale Di Pignoramento Immobili del 13/08/2022);

3- Difformità urbanistico-edilizie (Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380 costo della regolarizzazione € 5.000, si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (redazione di Docfa per aggiornamento catastale costo della regolarizzazione € 1.000 si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta).

CAP. 10 – QUESITO 9

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.

9.1 - VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale

CAP. 11 – QUESITO 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.

10 - VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

L'immobile non risulta gravato da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), né da censo, livello o uso civico, quindi libero da tali pesi.

Secondo il Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo – Usi Civici decreti di assegnazione terre a categoria della provincia di Napoli Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 – R.D.

26 Febbraio 1928, n. 332 – L.R. 17 Marzo 1981, il comune di Calvizzano non risulta gravato da Usi Civici statuito con Decreto n. 11 del 12 05.03.1928.

CAP. 12 – QUESITO 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*

A seguito di richiesta inoltrata a mezzo pec inoltrata all'amministratore di condominio Via Aldo

Moro n. 36, gestito

rileva quanto segue (All. n. 10):

1. il Sig. [REDACTED] ha un a posizione debitoria ad oggi ammontante ad € 3.212,70, portata dal bilancio consuntivo 31.12.2023 di cui allego copia approvato nell'assemblea



condominiale del 27/03/2024. In tale sede si è provveduti a deliberare alcuni lavori straordinari: rifacimento cancello scale € 2.200,00 oltre IVA, Rifacimento motore autoclave € 1.200,00 oltre iva cui farà seguito riparto.



2. Ad oggi alcuna procedura pende in danno del [REDACTED]
3. Non vi sono beni di proprietà comune, non vi sono posti auto condominiali.
4. Non sono in possesso di regolamento condominiale atteso che il condomino scala D nasce da un unico condominio composto da 5 scale poi frazionato in 58 condomini, uno per ciascuna scala.



CAP. 13 – QUESITO 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.).*

13.1 - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

Considerazioni di carattere generale e qualitativo

L'unità immobiliare in oggetto, composta da un appartamento ubicato nel comune di Calvizzano Via Aldo Moro n. 36. Esso è situato in una zona semicentrale a carattere residenziale, con presenza di servizi ed infrastrutture. Trattasi di una zona con una sufficiente richiesta commerciale. Il fabbricato si presenta con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di sufficiente livello. Per ulteriori dettagli descrittivi si rimanda alla descrizione dell'immobile di cui ai punti precedenti ed alla documentazione fotografica allegata.

13.2. - Criterio di Stima

Il complesso edilizio è stato realizzato in Piano di Zona di cui alla legge 18.4.1962, n°167, approvato con D.P.G. R. C. n°. 8177 del 29.11.1979, assegnato dal Comune in diritto di superficie con deliberazione della G.M. n° 738 del 16.7.1980; con convenzione in data convenzione stipulata tra il Comune di Calvizzano (NA) e la Soc. Coop Casa a.r.l., Rep.n. 24 del 25/11/1981 e successiva Rep.n.27.del 07/10/1985, con cui il Comune ha costituito il diritto di superficie sull'area edificabile. La sottoscritta ha provveduto ad inoltrare presso l'Ente a mezzo pec la Richiesta di determinazione del prezzo di vendita dell'immobile in diritto di proprietà superficciaria (All. n. 11)

Con Determinazione del Dirigente prot. n. 2024/13215 del 02/05/2024 è stato rilasciato **Determinazione costo alloggi edilizia economica e popolare convenzionata.**

Vista la richiesta prot. n. 10154 del 05/03/2024 trasmessa dall'Arch. Criscuolo Rosalba, giusto decreto dal Tribunale di Napoli Nord- Ill Sezione Civile, quale esperto nella procedura Esecutiva Immobiliare 303/2022 R.G. EI, tendente ad ottenere un'attestazione circa la determinazione del prezzo di dell'immobile ubicato in Calvizzano (NA) alla Via A. Moro,36, Scala D, Piano 2 int. 5 - Foglio n. 4 P. 214 sub 73, ai sensi della convenzione stipulata tra il Comune di Calvizzano (NA) e la Soc. Coop Casa a.r.l., Rep.n. 24 del 25/11/1981 e successiva Rep.n.27.del 07/10/1985.

Vista la legge 05.08.1978 n. 457 e successive modificazioni e integrazioni.

Visto il D.M. LL.PP. 26.04.1991 e successive modificazioni e integrazioni.

Visto la D.G.R.C. n. 7844 del 02 ottobre 1996.

Visto la Convenzione Rep.n. 24 del 25/11/1981 e Rep.n.27.del 07/10/1985

Preso atto delle variazioni annuali degli indici ISTAT.

SI ATTESTA: che il prezzo di cessione dell'unità immobiliare ubicata in Calvizzano (NA) alla Via A. Moro ,36 [Scala D, Piano 2°, int.5 - Foglio n. 4, particella n. 214, sub 73), di edilizia

economica e popolare convenzionata di cui in premessa - avente le caratteristiche di cui alla richiesta prot. n° prot. n. 10154/2024 ed una superficie convenzionale di Mq 120,50 è di €142.203,25.

13.3. - Determinazione Della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La Superficie Commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Appartamento	100	113	1,00	113,00	2,70	2
Balconi	25	25	0,30	7,50	2,70	2
Superficie convenzionale complessiva:				120,50		

VALORE LOTTO = 120,50 mq x 1.180,11 = € 142.203,25

Comune di Calvizzano
Città Metropolitana di Napoli
DETERMINAZIONE COSTO ALLOGGI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE CONVENZIONATA

Immobile sito in : Via A. Moro ,36 , Scala D, Piano 2 int. 5 – Foglio n. 4 particella n. 214 sub 73

COSTO BASE UNITARIO (D.G.R.C. n° 3116 del 12 Maggio 1995)		
Calcolo Maggiorazioni	%	€/mq
Costo base unitario		€ 464,81
Acquisizione area allacciamenti e urbanizzazioni	25	€ 116,20
Spese tecniche generali	15	€ 69,72
prospezioni geognostiche	3	€ 13,94
Intervento in zona sismica	6	€ 27,89
Tipologia onerosa	10	€ 46,48
TOTALE		€ 739,05
Aggiornamento ISTAT 2024	59,68	€ 441,06
TOTALE costo di produzione		€ 1.180,11

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE (L. n°392/1978)			
		mq	mq
Superficie utile	100%	114,00	114,00
Balconi - terrazzo	25%	26,00	6,50
Box auto	50%	0	0
Cantinola	25%	0	0
TOTALE superficie convenzionale		mq	120,50

DETERMINAZIONE PREZZO CESSIONE		
[costo di produzione] x [Superficie convenzionale]		
€/mq 1.180,11	x [mq]	120,50
		€ 142.203,25

IT.D.
Geom. Giuseppe D'Angelo

IL CAPO SETTORE
Ing. Lorenzo Tammaro

Comune di Calvizzano - Settore Tecnico
Largo Caracciolo, 1 - 80012 Calvizzano (NA) - Tel. 081 712 07 01 - Fax 081 712 18 75
e mail ufficiotecnico@comune.calvizzano.na.it - pec ufficiotecnico@calvizzano.telecompost.it

Determinazione costo alloggi edilizia economica e popolare convenzionata

13.4 - CALCOLO DELLE DETRAZIONI

Il Valore di Mercato sopra indicato andrà adeguato e corretto in ragione degli oneri che il futuro acquirente dovrà sostenere al fine di soddisfare tutti gli aspetti legati alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, nello specifico si prevedono i seguenti deprezzamenti:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2	%
Impianto Elettrico	1.000	€
APE	500	€
Docfa	1.000	€
Verifica conformità urbanistica	5.000	€
Oneri condominiali	3.212,70	€

Valore finale di stima: € 128.646,49

ASTE
GIUDIZIARIE

CAP. 15 - QUESITO 13

ASTE
GIUDIZIARIE

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

L'immobile risulta pignorato per la quota di 100% in piena proprietà superficaria dei sig.ri

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

CAP. 16 - QUESITO 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.

Ufficio stato Civile del Comune di Napoli (All. n. 3) ha rilasciato certificato dal quale si rileva che.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED] Annotazioni

Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Ufficio Anagrafe del comune di Calvizzano ha rilasciato certificato di residenza storico (All.

n. 3) dal quale si rileva che:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE



ALLEGATI



Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Margherita Lojodice



- **ALL. 1** - VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO
- **ALL. 2** – ELENCO FORMALITA' E NOTE DI TRASCRIZIONI
- **ALL. 3** – CERTIFICATO RESIDENZA E STATO CIVILE DEBITORE PIGNORATO
- **ALL. 4** - ATTI DI PROVENIENZA
- **ALL. 5** - PLANIMETRIE CATASTALI
- **ALL. 6** – VISURE CATASTALI FABBRICATI
- **ALL. 7** – ELABORATO PLANIMETRICO
- **ALL. 8** – ESTRATTO DI MAPPA
- **ALL. 9** – TITOLI AUTORIZZATIVI
- **ALL. 10** – CERTIFICAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
- **ALL. 11** - DETERMINAZIONE COSTI ALLOGGI ECONOMICI
- **ALL. 12** – RILIEVO FOTOGRAFICO
- **ALL. 13** – CONVENZIONE EDILIZIA
- **ALL. 14** - RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- **ALL. 15** – VERIFICA CONTATTI D LOCAZIONE
- **ALL. 16**– RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA

