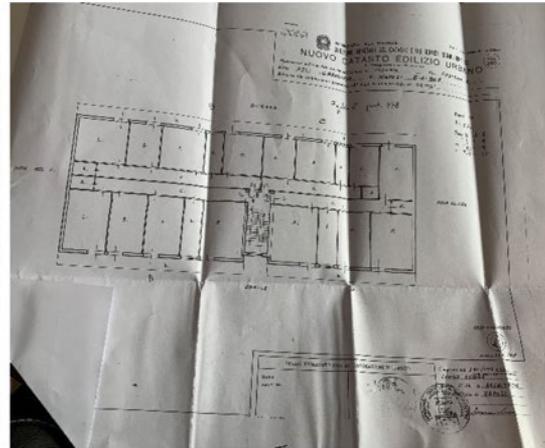
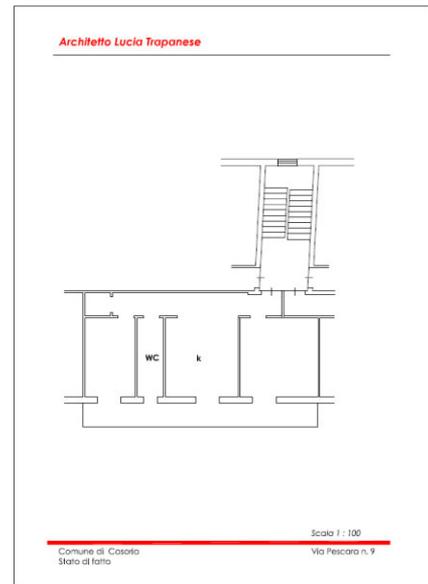
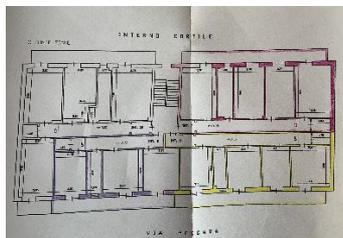
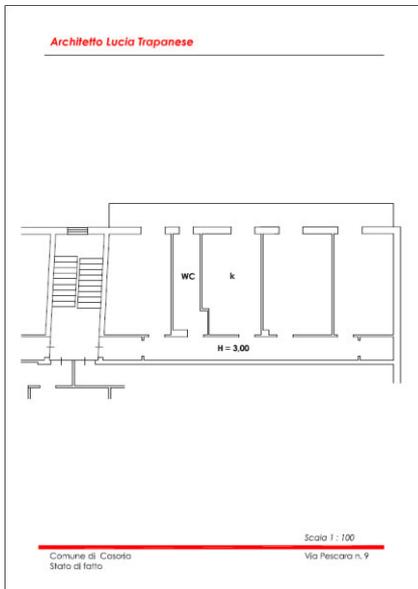


TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE G.E. dott. A. AULETTA
RELAZIONE DI STIMA R.G.E. 194/2020

Beni siti in Casoria (Na) - via Pescara n. 9
F.2, p.lla 448 sub.8 (A/2) e F.2 p.lla 448 sub.10 (A/2)



Foglio di Mappa – PLANIMETRIA CATASTALE riportante 4 immobili -- VISTA DEI 2 APPARTAMENTI



Esperto Stimatore e C.T.U. Arch. Lucia Trapanese
Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3963
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore Civile al n. 6814/87
Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 210/04
Iscritta all'Albo dei Periti della Procura di Napoli al n. 144/15
Specializzata in "Progettazione Urbana" e Perfezionamento in "Urbanistica Comunale"
Iscritta all'Organismo di mediazione MEDI' come Mediatore Professionista
Docente del MASTER di II Livello in Urbanistica Forense della FEDERICO II
Mail lucia.trapanese@archiworldpec.it



PREMESSA

Nella causa civile [REDACTED] notata con R.G.E. n. 194/2020 il G.E. dr. A Auletta , dispose la nomina in qualità di E.S. dell'arch. Lucia Trapanese, con studio in Napoli alla via del Parco Margherita n.65, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli al n.3963, all'albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli al n.6184 dal 1987.

La quale, sottoscritto con firma digitale il giuramento per accettazione, prende atto che l'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita è fissata per il **1/04/2022**

In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V. e sulla base degli accertamenti svolti presso il catasto, il comune e gli altri enti preposti l'E.S. redigeva la presente relazione divisa nei capitoli che seguono.

Incarico dell'Esperto Stimatore

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e di seguito indicati: **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 derivato 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** e l'estratto **catastale storico attuale** ... 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. In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso.... Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio Laddove risulti che ... l'esecutato ... in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.
- QUESITO n.1 identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
 QUESITO n.2 elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale dei lotti.
 QUESITO n.3 procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
 QUESITO n.4 procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
 QUESITO n.5 procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
 QUESITO n.6 verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
 QUESITO n.7 indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
 QUESITO n.8 specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
 QUESITO n.9 verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.
 QUESITO n.10 verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
 QUESITO n.11 fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
 QUESITO n.12 procedere alla valutazione dei beni
 QUESITO n.13 procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
 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.



CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEL BENE

adempimenti ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e di seguito indicati:

La provenienza delle unità in oggetto si ricava dalla allegata Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, del Notaio dott. [REDACTED], notaio in Perugia, che in merito alla procedura relativa ai beni censiti in Catasto Fabbricati al

-F.2 p.lla 448 sub. 8; p.1, int. 7, scala. U, cat. A/3, c.l.2, di vani 5,5 rendita €335,70

-F. 2 p.lla 448 sub.10; p.1, int. 9, scala. U, cat. A/3, c.l.2, di vani 5,5 rendita €369,27

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE:

-Atto Notarile pubblico di compravendita a rogito del notaio MARGARITA Vittorio del 12.11.2004 rep. [REDACTED], trasc. presso l'agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 19.11.2004 al n. [REDACTED] di formalità:

favore: [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] per ½ di piena proprietà e [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per ½ di piena proprietà;

contro: [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà, di [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà, di [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà, di [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà, di [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà, di [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà.

-Atto Notarile pubblico di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] del 10.03.1976 in corso di registrazione, Trascritto presso la Conservatoria del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 18.03.1976 al n. [REDACTED] di formalità:

favore: [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà, di [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà, di [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà, di [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà, di [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà, di [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà.

Contro: [REDACTED] nato a Orta di Atella il [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà.

IL NOTAIO DICHIARA che in base a detti documenti e registri gli immobili risultano essere di proprietà di:

- [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] per ½ di piena proprietà e
- [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per ½ di piena proprietà e che a tutto il 6/08/2020 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di



qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e da privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

-IPOTECA VLONTARIA n. [REDACTED] del 19/11/2004 favore: [REDACTED]
sede Milano c.f. [REDACTED], (domicilio ipotecario eletto: Piazza Paolo Ferrari n.10 Milano) e **contro:**

- [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED] per ½ di piena proprietà e
- [REDACTED], nata a Napoli il [REDACTED] per ½ di piena proprietà; per €241.875,00 di cui € 161.250,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito del notaio [REDACTED], in data 12.11.2004 rep. [REDACTED].

- Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED] del registro generale e n. [REDACTED] del registro Particolare del 13.07.2020 **favore:** [REDACTED] c.f. [REDACTED] (richiedente avv. [REDACTED]) e **contro:** - [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED] per ½ di piena proprietà e [REDACTED], nata a Napoli il [REDACTED] per ½ di piena proprietà, ½ di piena proprietà ciascuno, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Napoli Nord Aversa, in data 04/06/2020 rep.3066.

-Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED] del registro generale e n. [REDACTED] del registro particolare del 06.08.2020 favore: [REDACTED] c.f. [REDACTED] (richiedente avv. [REDACTED]) e **contro:** - [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED] per ½ di piena proprietà e [REDACTED], nata a Napoli il [REDACTED] per ½ di piena proprietà, ½ di piena proprietà ciascuno, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Napoli Nord Aversa, in data 04/06/2020 rep. [REDACTED] in rettifica del precedente in data 13.07.2020 ai nn. [REDACTED]

L'E.S. precisa che la data di Trascrizione del Pignoramento **13/07/2020**

L'E.S. precisa che la certificazione notarile risale alla Trascrizione del **18/03/1976**

L'E.S. procede alla integrazione degli atti mediante la visura catastale e la visura catastale storica (allegate) che si riassumono nel modo seguente e mediante la visura ipotecaria per immobile.

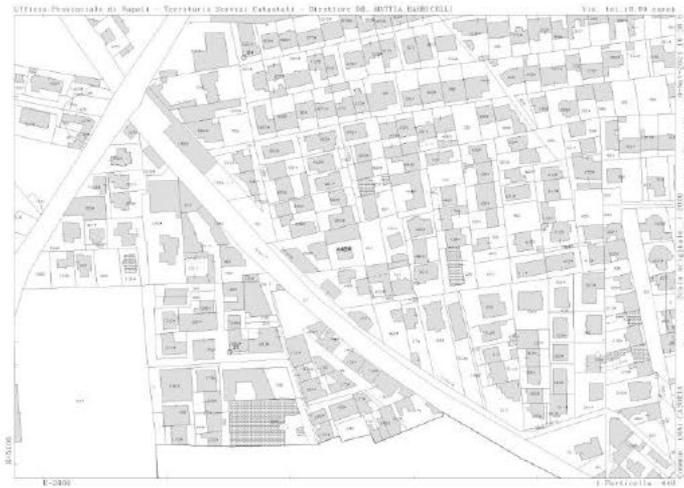


LOTTO I VISURA STORICA - al 04/11/2021 sub. 8 (A/3 P.2)

LOTTO II VISURA STORICA - al 04/11/2021 sub.10 A/3 P.2.



VISURA TERRENI FOGLIO DI MAPPA ELENCO FABBRICATI



f.2 p.lla 448 urbano

FOGLIO	P.LLA	SUB	RENDITA	INDIRIZZO
2	448	2	Euro 369,27	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 1 Piano T
2	448	3	Euro 349,06	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 2 Piano T
2	448	4	Euro 335,70	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 3 Piano 1
2	448	5	Euro 459,96	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 4 Piano 1
2	448	6	Euro 369,27	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 5 Piano 1
2	448	7	Euro 302,13	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 6 Piano 1
2	448	8	Euro 335,70	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 7 Piano 1
2	448	9	Euro 369,27	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 8 Piano 2
2	448	10	Euro 369,27	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 9 Piano 2
2	448	11	Euro 302,13	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 10 Piano 2
2	448	12	Euro 335,70	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 11 Piano 2
2	448	13	Euro 369,27	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 12 Piano 3
2	448	14	Euro 369,27	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 13 Piano 3
2	448	15	Euro 302,13	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 14 Piano 3
2	448	16	Euro 369,27	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 15 Piano 3
2	448	17	Euro 369,27	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 16 Piano 4
2	448	18	Euro 369,27	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 17 Piano 4
2	448	19	Euro 302,13	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 18 Piano 4
2	448	20	Euro 335,70	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 19 Piano 4
2	448	21	Euro 369,27	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 20 Piano 5
2	448	22	Euro 369,27	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 21 Piano 5
2	448	23	Euro 302,13	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 22 Piano 5
2	448	24	Euro 503,55	VIA PESCARA n. 9 Interno 1 Piano T
2	448	25	Euro 402,84	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Interno 2 Piano 1
2	448	26	Euro 322,68	VIA PESCARA n. 9 Scala. U Piano S1
2	448	1	Euro 1424,39	VIA PESCARA n. 9 Piano T

VISURA IPOTECARIA PER NOMINATIVO

Convenzione: **TRAPANESE LUCIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**

Codice di Richiesta: **C00088482015**

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 2

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 421503** del: **31/03/2022** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **4** Annotamenti in calce individuati: **0**

Cognome: [REDACTED] Nome: [REDACTED] Data di nascita: [REDACTED] Sesso: **M** Comune di

Nascita: **NAPOLI(NA)**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE de [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] [REDACTED] Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Repertorio [REDACTED] del 12/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASORIA (NA) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2004 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Repertorio [REDACTED] del 12/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



	FONDIARIO Immobili siti in CASORIA (NA) Nota disponibile in formato elettronico
3 <input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 13/07/2020 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. NAPOLI NORD Repertorio 3066 del 04/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CASORIA (NA) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. 21989 del 06/08/2020
4 <input type="checkbox"/>	Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2020 - Registro Particolare 21989 Registro Generale 29923 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. NAPOLI NORD Repertorio [REDACTED] del 04/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CASORIA (NA) Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2020

Area riservata
SISTEER

Tracce in: [Area del Registro](#) / [20200118000000](#) / Persona Fisica

Convenzione: **TRAPANESE LUCIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00088482015**

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: **NAPOLI 2**

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 421903 del: 31/03/2022 Importo addebitato: 6,00 euro
Cognome: **IGUEO** Nome: **MARIA** Data di nascita: 15/10/1981 Sesso: **M** Comune di Nascita: **NAPOLI(NA)**

Costo dell'operazione

Importo: 6,30 euro.
L'importo verrà addebitato alla selezione del testo "Accetta".

PER IMMOBILE SUB. 8

Convenzione: **TRAPANESE LUCIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00088482015**

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 2

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 426037** del: **31/03/2022** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **3** Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **CASORIA(NA)**

Catasto: **F** Foglio: **2** Particella: **448** Subalterno: **8**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1 <input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 19/11/2004 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Repertorio [REDACTED] del 12/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico



- 2 ISCRIZIONE del 19/11/2004 - Registro Particolare 11436 Registro Generale 54540
Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Repertorio [REDACTED] del 12/11/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/08/2020 - Registro Particolare 21989 Registro Generale 29923
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. NAPOLI NORD Repertorio [REDACTED] del 04/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2020

PER IMMOBILE SUB. 10

Convenzione: **TRAPANESE LUCIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**

Codice di Richiesta: **C00088482015**

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: **NAPOLI 2**

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 427240** del: **31/03/2022** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **4** Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **CASORIA(NA)**

Catasto: **F** Foglio: **2** Particella: **448** Subalterno: **10**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 19/11/2004 - Registro Particolare 36918 Registro Generale 54538 Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Repertorio [REDACTED] del 12/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 19/11/2004 - Registro Particolare 11436 Registro Generale 54540 Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Repertorio [REDACTED] del 12/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 13/07/2020 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. NAPOLI NORD Repertorio [REDACTED] del 04/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. 21989 del 06/08/2020
4	<input type="checkbox"/> Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/08/2020 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. NAPOLI NORD Repertorio [REDACTED] del 04/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 17718 del 2020



STUDIO DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA:

Dallo studio dell'atto di compravendita del 12.11.2004 del **not.** [REDACTED]

rep. [REDACTED] raccolta [REDACTED], si ricava:

art.1) in seguito a bonario accordo fra loro, con ogni garanzia di legge e senza riserva alcuna, nello stato di fatto e di diritto, i germani [REDACTED] da unici ed esclusivi proprietari, congiuntamente e solidamente fra di essi, vendono, cedono e trasferiscono definitivamente in favore del germano [REDACTED] e della di lui moglie [REDACTED] che in buona fede accettano ed acquistano, per la comunione familiare, i seguenti immobili siti in Casoria (Napoli), alla via Pescara n. 9 e precisamente:

1) appartamento al secondo piano (in catasto erroneamente piano primo), distinto con il numero di interno sette (7) composto di tre vani ed accessori, confinante con la cassa della scala, con cortile interno e con l'interno otto;

riportato nel NCRU al F.2, mappale 448 sub.8, cat. A/3, cl. 2, vani5, rendita € 335,70, via Pescara n. 9, p.1.int.7

2) appartamento al secondo piano, distinto con il numero di interno nove (9), composto di tre vani ed accessori, confinante con l'interno otto, con la via Pescara, con l'interno dieci e con la cassa scala, riportato nel NCEU al f. 2, mappale 448 sub. 10, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, rendita €369,27, via Pescara n. 9, p.2.int.9 ... (omissis) ...

Art.8) con riferimento alla legge n.47 del 1985 la parte venditrice dichiara che le opere oggetto del presente atto sono state realizzate in assenza di concessione edilizia per cui è stata presentata s nome della parte acquirente, presso il comune di Casria, in data 27 febbraio 1995 con il n. di p.lla 4520, domanda di concessione edilizia in sanatoria e sono stati pagati gli importi dovuti e l'oblazione, con i seguenti versamenti:

-n.0265 in data 31.12.1984 di lire 1.670.200, pagato presso l'ufficio postale di Casavatore;

-n.0274 in data 14.10.2004 di euro 12.925,00, pagato presso l'ufficio postale di Napoli 40/376; e gli oneri concessori con i seguenti versamenti:

-n.0273 in data 14.10.2004 di euro 8.627,00, pagato presso l'ufficio postale di Napoli 40/376.

In fine la parte venditrice dichiara e di tanto la parte compratrice prende atto che in relazione alla istanza di sanatoria di cui sopra, esistono le condizioni necessarie e sufficienti per l'ottenimento della concessione in sanatoria e che il suolo su cui sorge il fabbricato non è sottoposto a vincoli di cui agli art. 32 e 33 della predetta legge 47/1985.

Dallo studio dell'atto di compravendita precedente del 10 marzo 1976 a firma del

not. [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] si evince che:

i sig. [REDACTED] nato a Napoli i [REDACTED] e [REDACTED] nata a Frattamaggiore il [REDACTED] acquistano dal sig. [REDACTED] nato ad Orta di Atella il [REDACTED] in qualità di unico ed assoluto proprietario dei seguenti immobili:

-appezzamento di terreno sito in Casoria alla località Lavinaro di ettari 2 are 6 e centiare 50 a corpo e non a misura, in catasto alla partita 3073 f.2 p.lla 58 seminativo irriguo arborato di Ha 2.06.50 RD 4543.00 RA 619.50 confinante sempre nell'intero con strada vicinale, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] ved. [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] Che tale appezzamento pervenne .. per acquisto fattone dai sig. [REDACTED]

[REDACTED] con atto per me notaio dell' 11.07.1975 reg. il 22.07.1975



CAPITOLO I

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

L'E.S. precisa che i Diritti Pignorati come da ATTO DI PIGNORAMENTO sono:

LOTTO I

- **Appartamento** sito al secondo piano, distinto con il numero di interno 7, composto di 3 vani ed accessori, riportato nel NCEU di detto comune al F.2, p.lla 448 sub. 8, ct. A/3 cl.2,vani 5, r.c. 335,70 via Pescara n. 9 Casoria sc. U

LOTTO II

- **Appartamento** sito al secondo piano, distinto con il numero di interno 9, composto di 3 vani ed accessori, riportato nel NCEU di detto comune al F.2, p.lla 448 sub.10, ct. A/3 cl.2,vani 5,5 r.c. 369,27 via Pescara n. 9 Casoria piano 2 int. 9 sc. U

L'E.S. precisa che i **Diritti Pignorati** riguardano la intera proprietà dei sig. Nesi Salvatore e Sgueo Maria.

SLEVIDENZA che dalle visure catastali si evince che il lotto I, sebbene sito sullo stesso piano del lotto II viene riportato erroneamente al piano 1, e che la planimetrie non risultano depositate al catasto essendo stata depositata una anomala planimetria del secondo piano contenente tutti i 4 appartamenti siti al secondo piano.

CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE (accesso)

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

- SOPRALLUOGO

-In data 25 novembre 2021, come da appuntamento, recatami sui luoghi di causa ho ritrovato la sig. [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] e residente a Casoria alla via Pescara n.9 identificata al mezzo C.I n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Casoria in data 23/2/2016.

Si effettuano i sopralluoghi di rito presso i due immobili sub. 8 e sub.10.

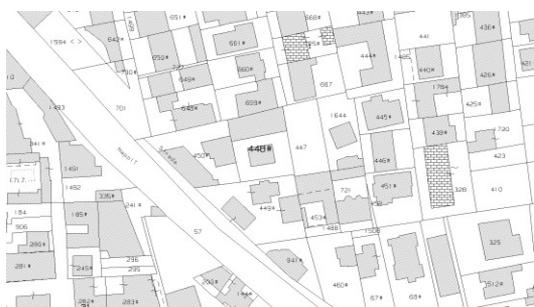
Si rileva che il sub.10 presenta alcune piccole problematiche relative allo stato manutentivo dei sotto balconi a cui è caduto l'intonaco ed è stato riparato.

Il sub. 8 con corridoio lungo si presenta in ottimo stato di manutenzione essendo stato interessato di recente da interventi di manutenzione tanto che ancora deve essere fittato ed occupato.

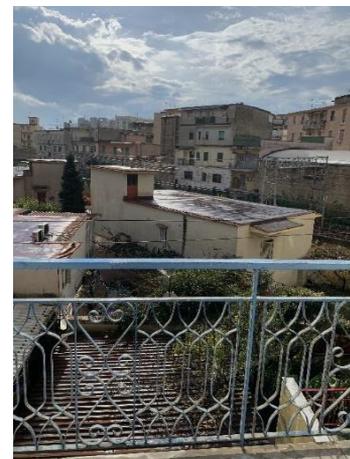


DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI E' PARTE IL BENE

Il compendio immobiliare di cui fanno parte gli immobili in oggetto è sito in Casoria, cittadina della provincia di Napoli, Campania e precisamente alla via Pescara n. 9 che risulta essere una diramazione dell'asse principale di via Sannitica, asse lungo il quale sorgono varie piccole industrie e nei pressi dello stadio/Casoria. In una zona di espansione urbana dove le strade acquistano i nomi di varie città italiane (come via Napoli, via Lecce, via Avellino, via Casera, via Bari ecc.), zona sita ad est della SS87, a nord della linea ferroviaria ed a ovest della area commerciale di Leroy Merlin ed Ikea ecc.



RILIEVO FOTOGRAFICO - VISTA DELL' EDIFICIO



Il palazzo risulta inserito in un contesto fortemente urbanizzato, ha accesso diretto dalla strada. Presenta un portone di ingresso in ferro, dotato di pensilina e di citofoni esterni. Non è dotato di ascensore ed al piano terra presenta delle differenze e differenti porte caposcala con differente fattura rispetto i piani superiori. L'edificio non si presenta in perfetto stato di manutenzione presentando gli intonaci danneggiati in alcuni punti ed in modo particolare nella zona dei sotto-balconi.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI Immobili

LOTTO I

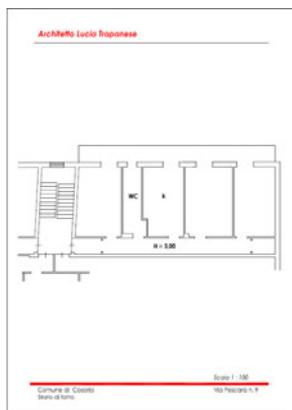
- **Appartamento** sito al secondo piano, distinto con il numero di interno 7, composto di 3 vani ed accessori, riportato nel NCEU di detto comune al **F.2, p.IIIa 448 sub. 8**, ct. A/3 cl.2, vani 5, r.c. 335,70 via Pescara n. 9 Casoria sc. U

L'immobile ha accesso dal secondo piano dalla porta posta a sinistra per chi sale le scale. La planimetria catastale dell'immobile allo stato non risulta reperibile essendo la stessa riportata in un unico grafico unitamente agli altri 3 sub costituenti il piano. Tuttavia essendo l'edificio composto da più piani aventi tutti gli stessi immobili con planimetrie uguali, sulla base delle planimetrie relative agli altri piani la scrivente ha redatto la planimetria dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, questo, risulta disabitato essendo stato interessato da recenti interventi di ristrutturazione.

L'immobile è composto da un lungo corridoio con le stanze tutte prospettanti sul fronte sinistro, fronte retro dell'edificio ben arieggiato e con frontalmente edifici bassi. Per tale motivo ed anche per lo stato di manutenzione generale, i balconi ed i sotto balconi di tale appartamento si presentano in buono stato di manutenzione.

Presenta una superficie complessiva (compresa la sup. non residenziale) di **MQ. 98,69**



(vista app. Superiore/cofronto)

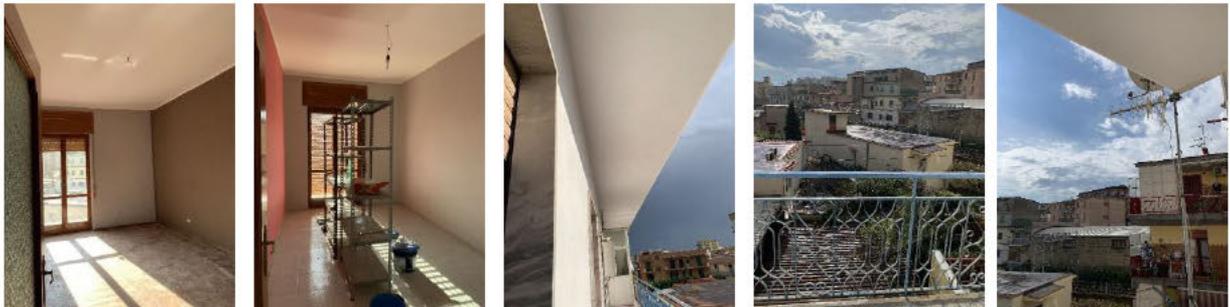
VISTA DEL' EDIFICIO vista della porta di accesso all'appartamento



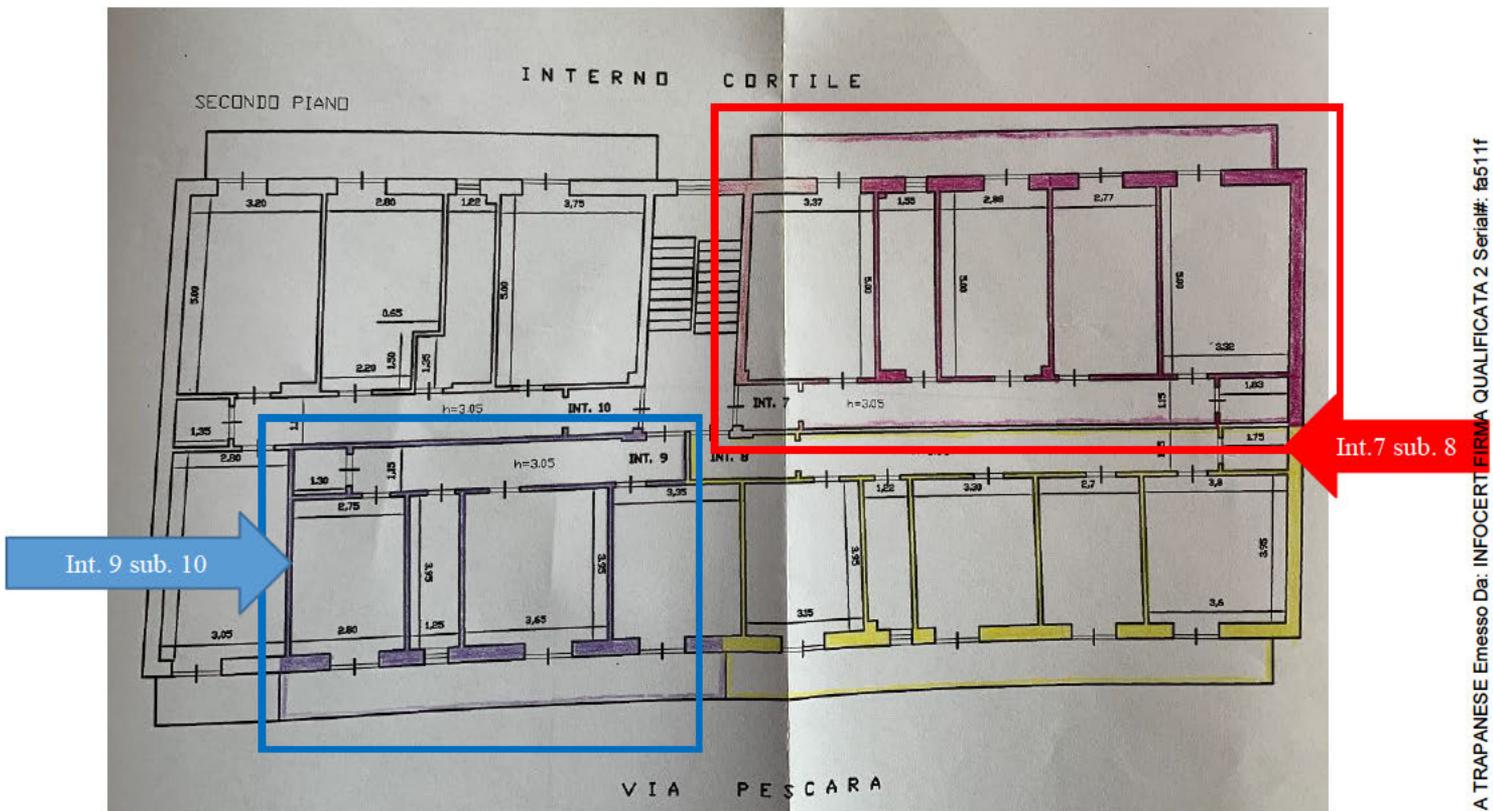


appartamento: - cucina, bagno camera e camera ripostiglio

Camera, balcone, vista dal balcone, vista del sottobalcone



VISTA DELLA PLANIMETRIA DI TUTTO IL PIANO



LOTTO II

- **Appartamento** sito al secondo piano, distinto con il numero di interno 9, composto di 3 vani ed accessori, riportato nel NCEU di detto comune al F.2, p.lla 448 sub.10, ct. A/3 cl.2, vani 5,5 r.c. 369,27 via Pescara n. 9 Casoria piano 2 int. 9 sc. U

L'appartamento identificato con l'interno n. 9 sub. 10, ha accesso dalla porta posta frontalmente per chi sale le scale. Dalla porta di accesso si accede al corridoio. Entrati, si gira a destra e percorrendo il corridoio sulla sinistra vi sono i vari ambienti. Nella testata del corridoio vi è il ripostiglio. La prima camera risulta essere la camera da letto matrimoniale, poi vi è la camera dei ragazzi, quindi il bagno con finestrino e la cucina. Tutti gli ambienti prospettano sulla lunga balconata che affaccia lungo la strada da cui ha accesso l'edificio. L'appartamento nel suo insieme, anche se non risulta ristrutturato di recente, si presenta in discreto stato di manutenzione. Il balcone, come già detto, presenta il sotto-balcone fortemente danneggiato e ri-attintato senza effettuare il preventivo rifacimento dell'intonaco e la revisione della muratura, nonché della pavimentazione sovrastante. Presenta una superficie complessiva (compresa la sup. non residenziale) di **MQ. 62,70**

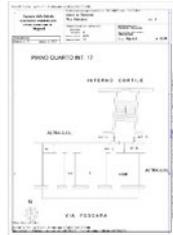
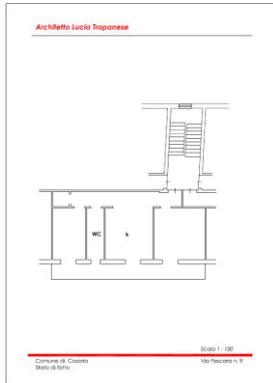
LOTTO II

Lungo corridoio Cucina bagno



Bagno e ripostiglio Camera da letto matrimoniale cameretta da letto Balcone





plan di rilievo (plan del piano superiore / per il confronto)

La superficie degli immobili in oggetto, fa riferimento alla superficie calpestabile. La superficie catastale di un appartamento viene calcolata sommando la superficie netta dell'appartamento + la porzione ponderale delle mura + la porzione ponderale dei balconi e dei terrazzi.

La superficie del terrazzo fa riferimento alla superficie calpestabile di proprietà la quale viene rapportata alla catastale con i dovuti coefficienti correttivi dettati dalle norme UNI 10750/2005 D.P.R. 138/98.

Tali norme regolano i criteri per il computo delle superfici:

Il DPR 138/98 che regola le Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria recita:

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

- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m., non entra nel computo delle superfici catastali.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, accessori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
 - a) 100 % delle superfici calpestabili
 - b) 100 % delle superfici delle pareti divisorie
 - c) 50 % delle superfici pareti portanti interne e pareti perimetrali.

CAPITOLO III IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

CAPITOLO IV SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

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

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento, identificano univocamente gli immobili.

Questi dati rispettano l'**allineamento** catastale come si evince dalle allegate visure, ma per entrambi gli immobili le PLANIMETRIE CATASTALI NON sono rilasciabili al momento, sebbene queste corrispondano con quelle dei piani superiori

I Diritti Pignorati come da ATTO DI PIGNORAMENTO sono relativi agli immobili censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli al Comune di Casoria identificati con i seguenti dati:



LOTTO I

- **Appartamento** sito al secondo piano, distinto con il numero di interno 7, composto di 3 vani ed accessori, riportato nel NCEU di detto comune al F.2, p.lla 448 sub. 8, ct. A/3 cl.2, vani 5, r.c. 335,70 via Pescara n. 9 Casoria sc. U

LOTTO II

- **Appartamento** sito al secondo piano, distinto con il numero di interno 9, composto di 3 vani ed accessori, riportato nel NCEU di detto comune al F.2, p.lla 448 sub.10, ct. A/3 cl.2, vani 5,5 r.c. 369,27 via Pescara n. 9 Casoria piano 2 int. 9 sc. U

L'E.S. precisa che i **Diritti Pignorati** riguardano la **quota di 1/2 + 1/2 entrambi pignorati per entrambi gli immobili**

CAPITOLO V PASSAGGI DI PROPRIETA'

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

I beni di Proprietà Nesi – Sgueo sono pervenuti:

-Atto compravendita not. [redacted] del 12.11.2004 rep. [redacted] trasc. il 19.11.2004 al n. [redacted] di formalità;

favore: [redacted] per 1/2 di piena proprietà e [redacted] [redacted] per 1/2 di piena proprietà;

contro: [redacted] per 1/6 di piena proprietà, di [redacted] [redacted] per 1/6 di piena proprietà, [redacted] [redacted] per 1/6 di piena proprietà, [redacted] [redacted] per 1/6 di piena proprietà, di [redacted] [redacted] per 1/6 di piena proprietà.

-Atto Compravendita not. [redacted] del 10.03.1976 in corso di registrazione, Trasc. il 18.03.1976 al n. [redacted] di formalità;

favore: [redacted] per 1/6 di piena proprietà, [redacted] [redacted] per 1/6 di piena proprietà.

Contro: [redacted] per 1/1 di piena proprietà.

IL NOTAIO DICHIARA che in base a detti documenti e registri gli immobili risultano essere di proprietà di:

- [redacted] per 1/2 di piena proprietà e
 - [redacted] per 1/2 di piena proprietà e che a tutto il 6/08/2020 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e da privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:



CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE

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

L'E.S., presenta richiesta al Comune di Casoria Ufficio Urbanistica, servizio S.U.E. con p.llo n. n° 6533 del 27-01-2022, veniva a conoscenza della pratica n.6568


COMUNE di CASORIA
Provincia di Napoli

c.f. 80029310630 p.i. 01505091213
SETTORE 9° Aspetto del Territorio

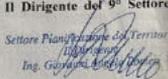
Il Dirigente

Vista l'istanza del Sig. Nesi Salvatore nato a Napoli il 31/03/1978 e residente in Casoria alla via Pescara n.9 acclarata al protocollo generale di questo Comune in data 08/10/04 al n. 21645. Vista l'istruttoria del tecnico incaricato della pratica espresso in data 20/10/2004 dal quale si rileva la congruità dell'opera oggetto di condono edilizio;
Esaminati gli atti d'Ufficio

CERTIFICA

Che il sig. Salvatore nato a Napoli il 31/03/1978 e residente in Casoria alla via Pescara n.9, ha presentato a questo Comune istanza di condono edilizio ex lege n°724/94, assunta al protocollo Generale al n°4520 in data 27/02/95 posizione n° 6568, per l'opera sita in questo Comune alla via Pescara n.9 insistente sull'area sull'area riportata in catasto al foglio di mappa n° 2 particella n°448 sub.8 - 9 e 10;
Che agli atti risultano effettuati n° 3 versamenti relativi al pagamento dell'oblazione per complessive €26.059.579 pari a €13.458,64;
Che l'oblazione versata dalla parte risulta congrua e corrispondente a quanto dovuto;
Che gli oneri concessori versati di €. 16.703.776 Pari a €.8.626,78, risultano congrui a quanto dovuto;
Che la predetta istanza di condono edilizio non ha ancora ottenuto definizione
Si rilascia su richiesta di parte per gli usi consentiti dalla legge

Casoria li

Il Tecnico    Il Dirigente del 9° Settore
Settore Pianificazione del Territorio
Ing. 

n.6568

AL SIG. SINDACO
DEL COMUNE DI CASORIA
U.T.C. - CONDONO EDILIZIO

Il sottoscritto NESI SALVATORE, nato a Napoli il 31.03.1978, e residente nel Comune di Casoria alla via Pescara civ. 9, nella qualità di richiedente dell'istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 724/94 e successive modificazioni, pratica codice **6568**, per gli immobili siti in Casoria alla via Pescara 9, piano secondo, scala unica, int. 7, 8 e 9; chiede il rilascio dei seguenti documenti:

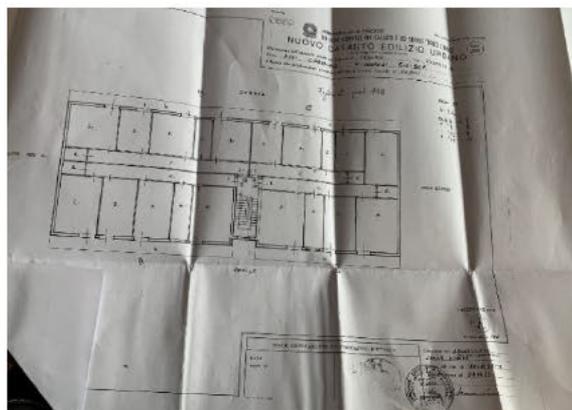
certificato d'inesistenza vincoli ai sensi degli art. 32 e 33 della Legge 47/85;
copia conforme dell'istanza di condono pratica 6568 Legge 724/94;
certificato di congruità delle oblazioni e degli oneri concessori versati.

Le certificazioni sono richieste per gli usi legali consentiti dalla Legge

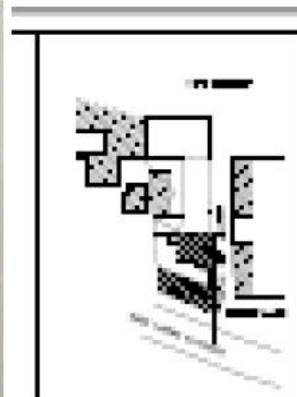
In allegato:
Versamento su c.c.p. n. 22870800 di euro 65,00 intestato alle Tesorerie Comuni di Casoria - causale diritti di segreteria
Casoria 08.10.2004

Dall'istanza della pratica n° 6568 di richiesta di sanatoria edilizia n° 4520 del 27/02/95, si escono in allegato copia
Salvatore Nesi
Me.   


RICEVUTO 1 OTT. 2004



CONDONO EDILIZIO LEGGE 724/94 PRATICA 6568 - NESI SALVATORE NESI	
PIANO SECONDO INT. 7 - APPARTAMENTO	
superficie utile abitabile	mq. 85,45
superficie non residenziale x 0,60	mq. 30,23
superficie complessiva	mq. 98,69
volume (vva)	mc. 265,36
tipologia richiesta	1
anno di ultimazione	1985
CONDONO EDILIZIO LEGGE 724/94 PRATICA 6589 - NESI SALVATORE NESI	
PIANO SECONDO INT. 8 - APPARTAMENTO	
superficie utile abitabile	mq. 72,70
superficie non residenziale x 0,60	mq. 13,50
superficie complessiva	mq. 83,20
volume (vva)	mc. 258,02
tipologia richiesta	1
anno di ultimazione	1985
CONDONO EDILIZIO LEGGE 724/94 PRATICA 6549 - NESI SALVATORE NESI	
PIANO SECONDO INT. 9 - APPARTAMENTO	
superficie utile abitabile	mq. 54,60
superficie non residenziale x 0,60	mq. 8,10
superficie complessiva	mq. 62,70
volume (vva)	mc. 163,80
tipologia richiesta	1
anno di ultimazione	1985



Pratica presentata con la L.47/85 p.llo n.8959 relativa ad 8 pratiche ed integrata per la L.424/94 protocollata il 27.02.1995 al n. 4520 reg. N.6568 relativamente a 3 unità edilizia int.7, 8,9 sub.8,9,10 e non ancora esaminate e **non ancora rilasciate**



CAPITOLO VIII VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

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

L' E.S. evidenzia che presa visione della tavola dei vincoli, il compendio immobiliare ricade in zona E1 e non presenta vincoli.

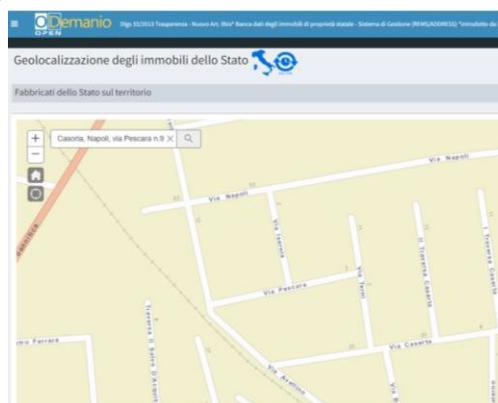
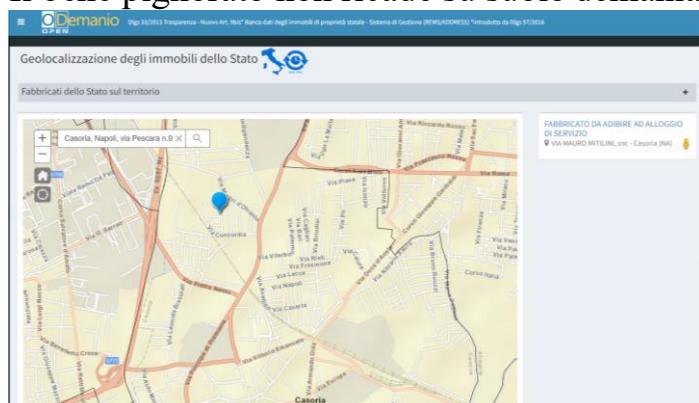
(vedi allegati che esplicitano con maggiore chiarezza la situazione Urbanistica).



CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.



CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI

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

Il bene non è soggetto a pesi o oneri.

Non esistono oneri condominiali arretrati, di gestione ordinaria e straordinaria.

CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO

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

L'immobile sub. 8 attualmente risulta libero.

L'immobile sub.10 attualmente è occupato dalla proprietaria con la famiglia.

CAPITOLO XI SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE

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

Il bene non presenta rate arretrate per il "condominio" perché non esistente.

CAPITOLO XII VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

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

Gli immobili risultano pignorati per intero risulta dall'atto di pignoramento:

CAPITOLO XIII CERTIFICAZIONE STATO CIVILE

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.

L' E.S. evidenzia che GLI immobili risultano Pignorati per intero.



CAPITOLO XIV VALUTAZIONE DEI BENI

*QUESTO n. 12: L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art.568 c.p.c., come modificato per l'effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (determinare il valore dell'immobile) "agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al **calcolo della superficie dell'immobile**, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi** del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici".*

*A questo riguardo l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicitazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad es: 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.).*

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 ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. 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 tra la vendita al **prezzo libero di 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 concentrarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità ...;*
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità ...;*
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato*
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Criteri di valutazione

Per i criteri di stima degli immobili, si possono usare due metodi:

-quello analitico basato sulla capitalizzazione dei prevedibili redditi, ordinari e continuativi dell'immobile in esame,

-quello sintetico basato sulla diretta comparazione del bene da stimare con altri analoghi di prezzo noto.

Il metodo analitico per essere preso in considerazione deve basarsi su dei valori che siano più o meno costanti nel tempo, ed omogenei in zone similari.

Per tale motivo, questo metodo non si addice all'area in oggetto, tale valore infatti cambia notevolmente in funzione della appartenenza dell'unità abitativa ad un edificio facente parte del tessuto di edilizia minore che si trova in zona, oppure al



contrario se appartenente ad un parco, ed in funzione delle caratteristiche del parco stesso quali, le sue caratteristiche edilizie, la presenza di servizio di guardiania, il suo grado di manutenzione se si tratta di un parco ben tenuto o meno se risulta privo di rifiniture e privo di viali di accesso, di aree esterne a verde ed ad aiuole. Da tali considerazioni si deduce che il metodo che ha maggiore successo e che fornisce un valore medio più simile al valore comune del mercato è dato dal **valore sintetico comparativo** del bene (metodo consigliato anche nel mandato). Per tale motivo si sono presi in considerazione immobili simili esistenti in zona, con simili dimensioni e caratteristiche (così di seguito analizzate).

Le caratteristiche che concorrono alla formazione del valore possono essere schematizzate in Caratteristiche estrinseche e Caratteristiche intrinseche.

Le Caratteristiche estrinseche o posizionali sono quelle che l'ambiente esterno conferisce all'immobile e possono essere di tipo infrastrutturali ed ambientali.

Le caratteristiche estrinseche infrastrutturali riguardano l'accessibilità e quindi i collegamenti viari, autoferrotranviari e la vicinanza agli assi viari di collegamento con i comuni limitrofi a Napoli (tangenziale), o con il centro.

Le caratteristiche estrinseche ambientali si deducono dalle influenze esterne in grado di condizionare il prezzo, tra queste si deve prendere in considerazione la presenza di aree occupate da servizi collettivi, da locali commerciali, dalla presenza di aree scoperte per il parcheggio, di parcheggi o box coperti, di aree a verde, la densità abitativa della zona, la vastità della zona con la relativa capacità di offerta ricettiva esistente, il livello socio economico dell'insediamento, i locali commerciali presenti etc.

Le caratteristiche intrinseche, sono riferite sia all'appartamento che all'edificio e sono relative alla luminosità, la panoramicità, l'ariosità che ne garantisce il ricambio d'aria, la composizione planovolumetrica, il livello delle rifiniture e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, il grado di manutenzione e la presenza dei relativi servizi (portiere, citofoni, impianto di riscaldamento etc.)



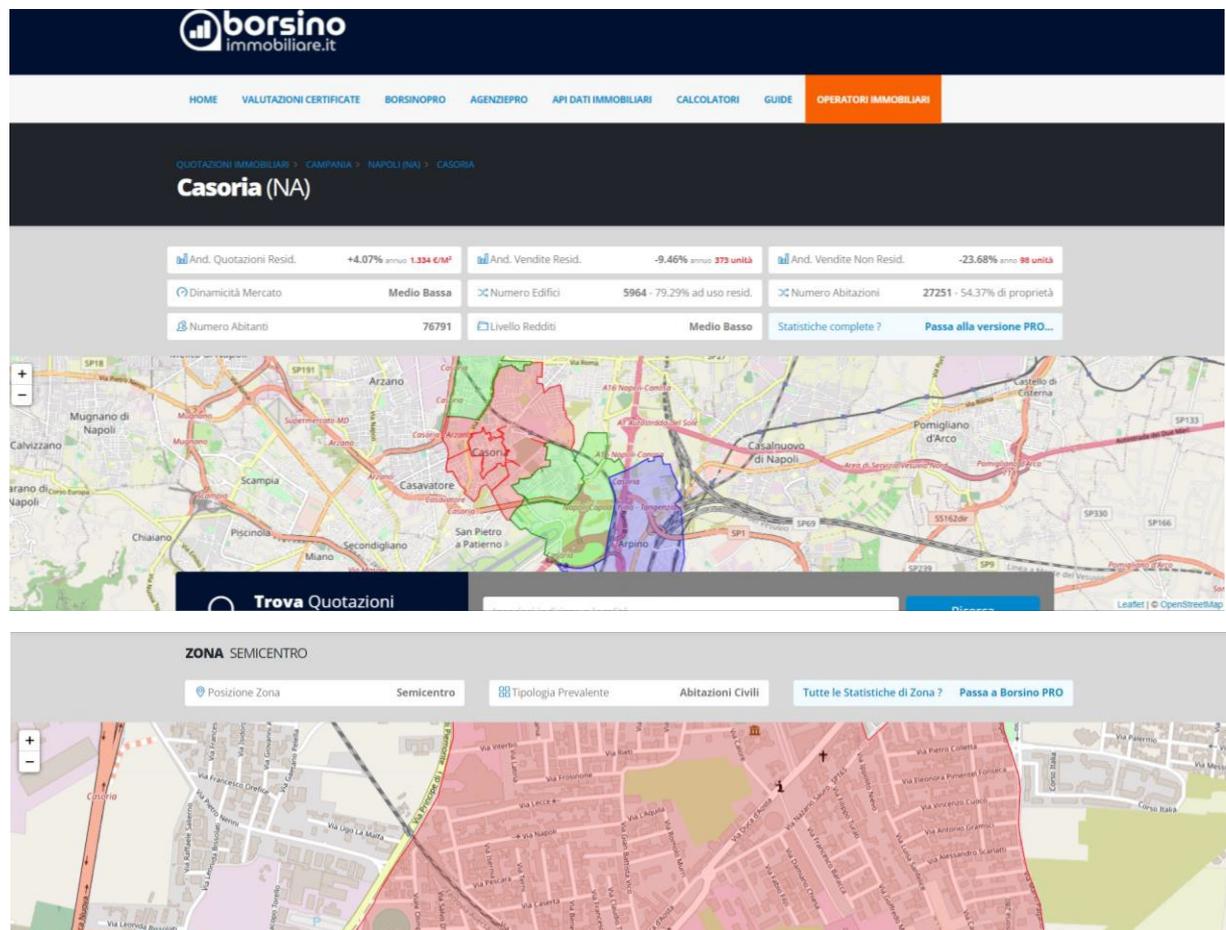
Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'edificio, si è tenuto conto del tipo di accesso del corpo di fabbrica specifico, nonché della vetustà e grado di conservazione del bene e del suo contesto.

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'immobile si sono tenuti in debita considerazione i seguenti fattori:

- la particolare tipologia delle unità immobiliari (compendio immobiliare) composto da : - due appartamenti al P. 2 con cat. A/3
- del tipo di rifiniture di cui sono dotati, (buone e mediocri)
- dello stato di manutenzione in cui attualmente si trovano.

Per la determinazione di tali valori sono state svolte accurate e dettagliate indagini presso privati e presso primarie aziende immobiliari operanti nel settore con particolare attenzione a quelle operanti in prossimità della zona in cui è situato l'immobile ed ai valori "obbiettivi" riportati presso il listino della Borsa Immobiliare BIM e i valori OMI riportati dalla Agenzia delle Entrate.

VALORI BORSINO IMMOBILIARE

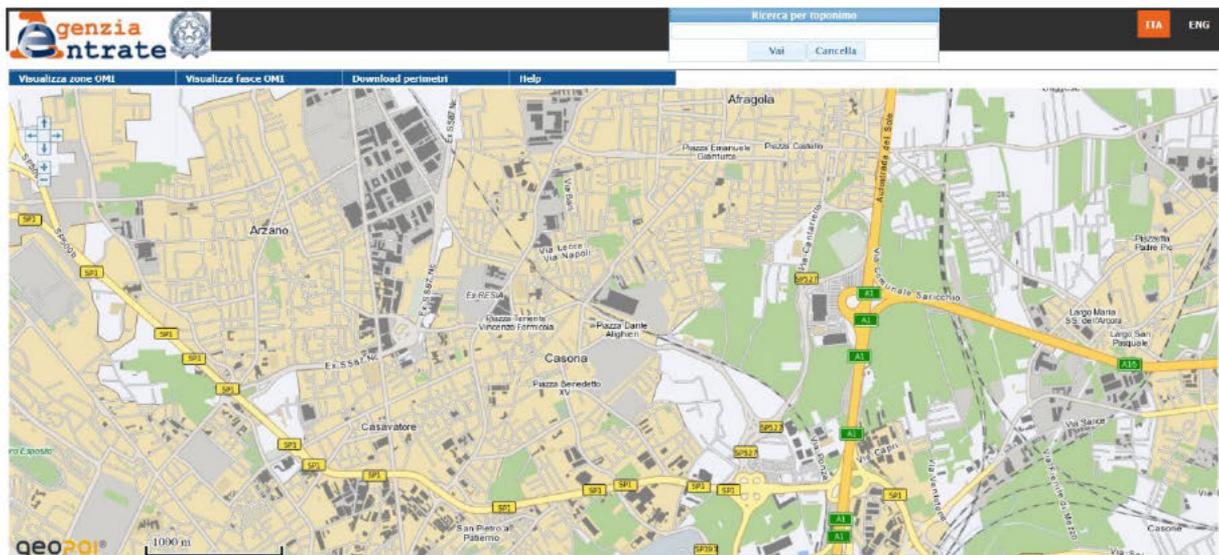


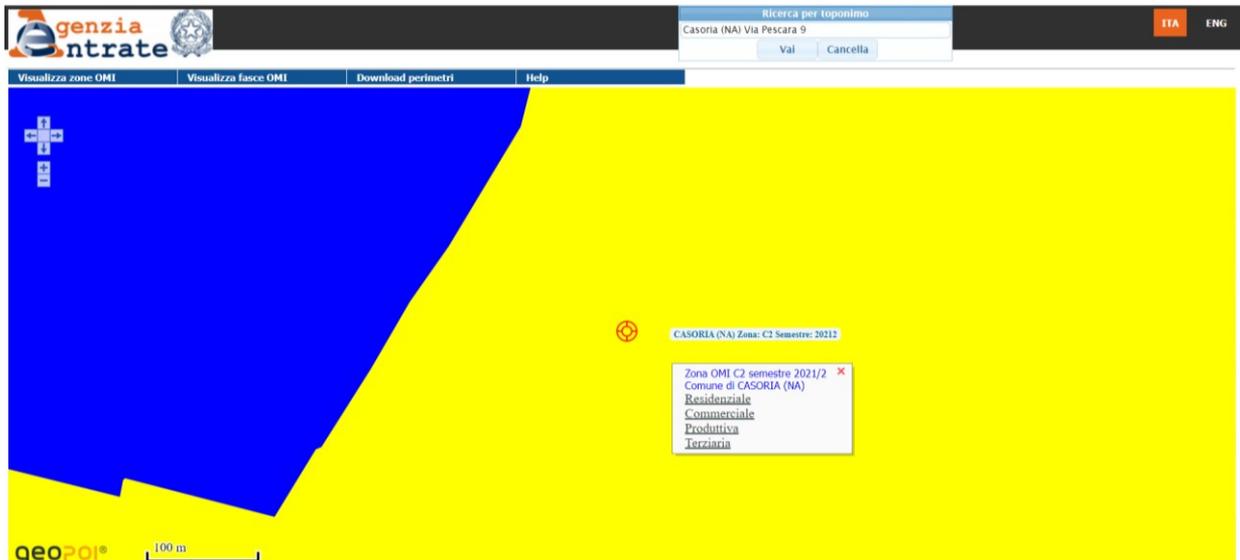
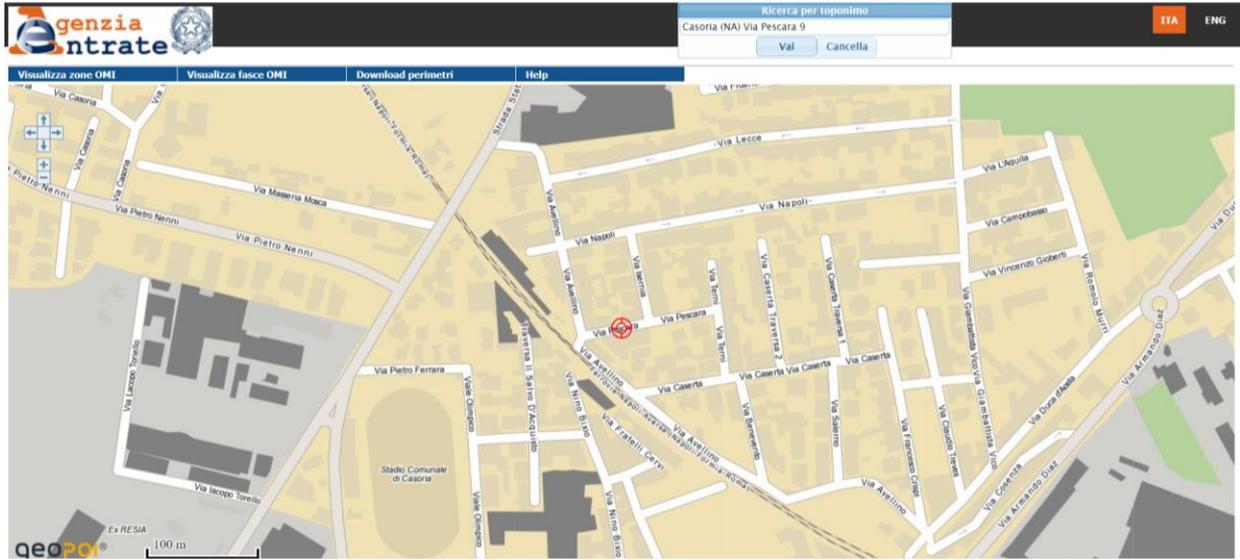
Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 1.109	Valore medio Euro 1.476	Valore massimo Euro 1.844
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 961	Valore medio Euro 1.282	Valore massimo Euro 1.603
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 751	Valore medio Euro 942	Valore massimo Euro 1.133
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro 1.044	Valore medio Euro 1.385	Valore massimo Euro 1.726

VALORI € 751,00/1.133,00 questo studio fornisce anche il valore medio pari a €/mq. 942,00

VALORI OMI





genzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	690	1050	L	2,6	3,9	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,5	5,4	L

Stampa Legenda

VALORI €/mq. 760,00/1.050,00 = Valore medio €/mq. 905,00



La stima del bene, alla luce dei novelli artt. 568 c.p.c. e 173 bis dis. at. , è stata aggiornata conseguentemente alla attenta valutazione degli articoli citati che richiedono il dovuto apprezzamento della presenza o meno da parte del proprietario della “garanzia sui vizi occulti”, e la opportuna valutazione del decremento economico scaturente dalla presenza di eventuali abusi edilizi.

L’art.568 c.p. relativamente alla determinazione del valore dell’immobile recita:

“Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per “vizi” del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

L’art. 173 bis dis. at. recita:

“Al primo comma dopo il numero 6), sono inseriti i seguenti:

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 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 dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall’art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

L’E.S., presa visione degli articoli citati precisa che non è possibile rilevare la esatta liceità dell’immobile, poiché non è stato possibile rinvenire la documentazione in merito.

Pertanto precisa che alla effettuata valutazione dell’immobile, va applicata la riduzione per la mancanza di garanzia prestata da parte del venditore, della presenza o meno di “vizi occulti” sul bene;

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto ha individuato il prezzo base d’asta del cespite tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al prezzo libero di 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. Differenze concentrate:

- nella mancata immediata disponibilità;
- nella mancata garanzia per vizi e mancanza di qualità;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato;
- nella valutazione che la vendita ha luogo mediante rilanci in sede di gara.

Dalla analisi dei valori definiti dal Borsino Immobiliare e dei valori OMI (con caratteristiche simili in relazione alla microzona ed alle categorie) l’E.S., anche in base a ricerche di mercato ed alla propria esperienza, individua la stima dei beni nei modi seguenti:



STIMA DEI VALORI

VALORI Borsino Immobiliare €/mq 751,00/1.133,00 = valore medio €/mq. 942,00

VALORI OMI €/mq 760,00/1.050,00 = valore medio €/mq. 905,00

Tra questo “range” di valori individuati per l’area, valutato che il “compendio” fa parte di un contesto composto da “abitazioni di tipo civile”, che l’edificio affaccia sulla strada da cui ha accesso, tenuto conto ed evidenziato che nel caso specifico vi è solo una tipologia di immobile ma con superfici e caratteristiche leggermente discordanti, quindi prese in debita considerazione le specifiche caratteristiche edilizie-tipologiche del compendio e delle varie unità in oggetto, si ritengono congrui i valori di stima al metro quadro pari a:

LOTTO I Appartamento A/3 vani 5 Mq.98,69 x €/mq.942,00= € 92.965,98

- **Appartamento** sito al secondo piano, distinto con il numero di **interno 7**, composto di 3 vani ed accessori, riportato nel NCEU di detto comune al F.2, p.lla 448 sub. 8, ct. A/3 cl.2,vani 5, r.c. 335,70 via Pescara n. 9 Casoria sc. U

L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto può essere per :

- per gli oneri di regolamentazione urbanistica
- stato d'uso
- manutenzione
- stato di possesso
- vincoli e oneri giuridici

Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO I APPARTAMENTO	€ 92.965,98
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 20%	€ 18.593,19
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica-	€ 00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€ 00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€ 00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€ 00,00
STIMA FINALE	€ 74.372,79

STIMA DEL BENE (decurtato ed arrotondato pari a:

(settantaquattromila,00) € 74.000,00



LOTTO II Appartamento A/3 vani 5,5 Mq. 62,70 x €/mq.942,00 € 59.063,00

- **Appartamento** sito al secondo piano, distinto con il numero di **interno 9**, composto di 3 vani ed accessori, riportato nel NCEU di detto comune al F.2, p.lla 448 sub.10, ct. A/3 cl.2, r.c. 369,27 via Pescara n. 9 Casoria piano 2 int. 9 sc. U

L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto può essere per :

- per gli oneri di regolamentazione urbanistica
- stato d'uso
- manutenzione
- stato di possesso
- vincoli e oneri giuridici

Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO II APPARTAMENTO A/3	€	59.063,40
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 20%	€	11.812,68
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica-	€	00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€	00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
STIMA FINALE	€	47.250,32

STIMA DEL BENE (decurtato ed arrotondato pari a:

(quarantasettemila,00) € 47.000,00

STIMA TOTALE DEI BENI (decurtati e arrotondati)		
LOTTO I APP. P.II int. 7 sub. 8 cat. A/3	= €	74.000,00
LOTTO II APP. P.II int. 9 sub. 10cat. A/3	= €	<u>47.000,00</u>
TOTALE Compendio immobiliare	€	121.000,00

Nel consegnare la presente relazione il C.T.U. dichiara di aver svolto il proprio lavoro con serena obbiettività si augura di essere stata di valido aiuto alla giustizia, ringraziando per la fiducia accordata.

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati divisi in tre settori e dettagliatamente riportati descrittivamente di seguito.

Esperto Stimatore Arch. Lucia Trapanese

ALLEGATI I PARTE VERIFICHE ex art. 567 c.p.c



ALLEGATI II PARTE

DOCUMENTAZIONE PER RISPOSTA AI QUESITI

