

G.E. DOTT.SSA PAOLA CASERTA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. **343/2023**

Promossa da:

C/

Udienza del 03/12/2024

RELAZIONE TECNICA

Aversa, 04/11/2024

L'Esperto Stimatore
Arch. Federica Ruocco



Tel/fax:
Cellulare:

e-mail:

p.e.c.:

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli

Materia civile: n°

Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola Caserta, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa

Con provvedimento del **28/12/2023**, la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Federica Ruocco, con studio tecnico alla Via _____ (Na), iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n. _____ ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. 12117, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n. **343/2023**, promossa da _____ c/ _____ ed avente quale oggetto di pignoramento la piena proprietà degli immobili siti in Cardito (Na), frazione Carditello, alla Via Nuova Belvedere n.140, identificati al N.C.E.U. di Cardito con:

- BENE n.1: fg 2, part. **56**, sub **9**, cat. **A/4** - abitazione popolare, piano T/1
- BENE n.2: fg 2, part. **111**, sub **2**, cat. **C/2** - deposito, piano T.

Contestualmente, veniva nominato l'Avv. _____, quale Custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento.

Il giorno **30/12/2023**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **18/01/2024** l'Avv. _____, a mezzo raccomandata a/r comunicava alla parte debitrice la data del primo accesso, fissato per il giorno **02/02/2024**, alle ore 10:00, presso gli immobili oggetto della presente procedura.

In **02/02/2024**, la sottoscritta, unitamente al Custode ed alla propria collaboratrice tecnica, si recava presso l'indirizzo indicato negli atti della procedura, riscontrando corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i dati identificativi riportati in atti. All'accesso era presente il debitore che permetteva l'accesso ai cespiti ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

Durante il sopralluogo, l'esperto eseguiva, con l'ausilio della propria collaboratrice, un rilievo metrico e fotografico sia dell'appartamento pignorato (BENE N.1), sia del deposito pignorato (BENE N.2), riscontrando per entrambi i beni una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e le relative planimetrie catastali, datate rispettivamente **25/02/2011** e **09/02/2005**, preventivamente acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Cardito - Servizi Catastali (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*). In tal sede il debitore dichiarava che il bene destinato ad abitazione (BENE N.1) risulta **occupato** dalla propria famiglia, che il BENE n.2 risulta occupato da beni materiali dello stesso e che per il complesso edilizio in cui gli stessi ricadono non sussiste un'amministrazione condominiale né un regolamento di condominio e che le spese comuni sono gestite dai condomini in via bonaria (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

In data **15/01/2024**, preliminarmente all'accesso, la sottoscritta provvedeva a richiedere, presso

l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Cardito, copia del certificato di residenza storico del debitore, accertando che lo stesso risulta residente presso l'immobile pignorato, nonché copia del certificato di stato di famiglia, accertando quanto dichiarato dallo stesso e dello stato civile, al fine di accertarne l'eventuale regime patrimoniale (Cfr. All. n.3 - *Certificati esecutato*).

In data **05/02/2024**, successivamente all'accesso, la scrivente provvedeva a depositare, presso gli uffici di cancelleria, i moduli richiesti nel mandato ricevuto, inerenti il controllo della documentazione ex art. 567 c.p.c., e lo stato di occupazione accertato a seguito del sopralluogo eseguito (Cfr. atti).

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2; il Comune di Cardito - Ufficio Servizi Demografici, Ufficio Tecnico ed Ufficio Condono; l'Archivio Notarile di Napoli; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania nonché presso agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Cardito), l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e il portale www.valorimetroquadro.it, al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **04/11/2024** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.



QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	6
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	7
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	16
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	23
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	24
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	27
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	19
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	19
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	20
QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	36
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	36
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	36
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	41
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.....	41

Come indicato nei moduli di controllo depositati dalla scrivente presso gli uffici di cancelleria in data 05/02/2024 (Cfr. atti), si rappresenta quanto di seguito riportato.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo agli immobili oggetto di esecuzione, identificati al N.C.E.U. di Cardito, al:

- fg 2, part 56, sub 9, cat. A/4, cl.3, cons. 6 vani, sup. cat. 157 mq, rend. € 371,85 (BENE N.1)
- fg 2, part 111, sub 2, cat. C/2, cl.4, cons. 24 mq, sup. cat. 35 mq, rend. € 37,18 (BENE N.2)

si rappresenta che la stessa è sostituita dalla :

- **certificazione** del Dott. _____, di Santa Maria Capua Vetere, depositata in data **17/10/2023**, contenente: le generalità anagrafiche del debitore (Sig. _____, nato a _____ il _____), l'ubicazione ed i dati catastali degli immobili pignorati, la quota pignorata (pari a **1/1 della proprietà** di ciascun bene), il quadro sinottico della provenienza nel ventennio e le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative agli immobili oggetto di esecuzione; tuttavia detta certificazione:
 - non risale sino ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo, ma risale sino alla successione *per mortis causa* del *de cuius* Sig. _____, nato a _____ il _____ e deceduto in _____ il _____;
 - indica che **non sussiste la trascrizione dell'accettazione dell'eredità**. Per completezza, si precisa che detta successione risulta trascritta sull'originario ex sub 1 part 56/111 fg 2, soppresso in data **09/02/2005** (Cfr. All. n.2 – *Ispezioni ipotecarie*);
 - **certificazione integrativa** del medesimo Notaio, depositata in data **20/09/2024**, nella quale viene indicato quale atto di **accettazione dell'eredità**, l'atto del Notaio del **13/02/2006**, rep. n. **114722**, racc. n.31581, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II.di Napoli 2, il **17/09/2024** ai nn.45196/35639 (Cfr. atti).

La documentazione, dunque, **non risulta completa** e **non risulta verificata la continuità delle trascrizioni** in quanto la successione *per mortis causa* **non** si configura come atto *inter vivos* a carattere traslativo.

Per la verifica richiesta la scrivente ha provveduto, pertanto:

- ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Pubblicità Immobiliare Napoli 2 (All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*):
 - l'elenco delle formalità del sub 9 (BENE N.1)
 - l'elenco delle formalità del sub 2 (BENE N.2)
 - l'elenco delle formalità dell'ex sub 5
 - l'elenco delle formalità dell'ex sub 6
 - l'elenco delle formalità dell'ex sub 1 part 56

- l'elenco delle formalità dell'ex sub 1 part 111

- la nota di trascrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio

- l'atto di **compravendita** del **29/12/2011** del Notaio di Santa Maria Capua Vetere, rep. n.13779, racc. n.10649, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 30/12/2011, ai nn.53165/38037, in favore dell'esecutato (**All. n.4.1 – Atto in favore dell'esecutato**);

• ad acquisire presso l'Archivio Notarile di Napoli i seguenti atti ultraventennali:

- l'atto di **cessione di quote** del Notaio del **28/02/1977**, rep.87850, racc. n 7577, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 16/03/1977 ai nn. 6161/5453 (**All. n.4.2 – Atto di cessione del 1977**);

- l'atto di **cessione di quote** del Notaio del **30/06/1975**, rep. n.85977 racc. n.6715, trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 16/07/1975 ai nn. 12094/10537 (**All. n.4.3 – Atto di cessione del 1975**);

- l'atto di **retrocessione e donazione** del Notaio del **04/02/1972** rep n. **23604**, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 3 il 09/02/1972 ai nn. 7466/5597 (**Cfr. All. n.4.4 – Atto di retrocessione e donazione del 1972**);

- l'atto di **donazione** del Notaio del **13/04/1967** rep. n.15923, racc. n.2200, trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 20/05/1967 ai nn 24820/17553 (**All. n.4.5 – Atto di donazione del 1967**).

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che le certificazioni notarili sostitutive indicano i dati catastali attuali dei beni e quelli storici e risultano, altresì, depositate le visure del sub 9, del sub 2 e dell'ex sub 5. Tuttavia, la scrivente, al fine di espletare con completezza il mandato ricevuto, ha provveduto ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate di Cardito - Servizi Catastali (ex Territorio) ulteriori consultazioni, accertando che (**Cfr. All. n.5 - Dati Catastali**):

- la **visura catastale storica del cespite sub 9** (abitazione - BENE N.1), risale fino al **30/01/2006**, data di costituzione del bene agli atti del Catasto, a seguito della "**fusione**" degli ex sub 5 (piano terra), a sua volta derivante dall'originario ex sub 1 part 56-111 (mappale composto), piano terra ed ex sub 6 (primo piano), part 56, fg 2;

- la **planimetria catastale del cespite sub 9**, risulta datata **25/02/2011**, data dell'esecuzione di una "**diversa distribuzione interna**" del bene;

- la **visura catastale storica del cespite sub 2** (deposito - BENE N. 2), risale fino al **30/06/1975**, data dell'atto di **cessione di quote** del Notaio ;

- la **planimetria catastale del cespite sub 2**, risulta datata **09/02/2005**, data di "**variazione di destinazione**" del bene dalla categoria "A5" alla categoria "C2";

- la **visura catastale storica del l'ex sub 5** risale sino al **28/02/1977**, data dell'impianto meccanografico, alla quale il bene presentava il precedente identificativo ex sub 1 part 56/111;

- la **planimetria catastale precedente**, relativa all'ex sub 5, risulta datata **09/02/2005**, data di esecuzione di una "**divisione-ampliamento -diversa distribuzione degli spazi interni**";

- la visura catastale storica del l'ex sub 6 risale sino al 14/12/1993, data di costituzione del bene al Catasto, alla quale il bene presentava il precedente identificativo prot. n.31583/1993;

- la planimetria catastale precedente, relativa all'ex sub 6, risulta datata 09/02/2005, data di esecuzione di una "diversa distribuzione degli spazi interni";

- la planimetria catastale precedente, relativa all'ex sub 1, risulta datata 26/03/1940;

- l'estratto di mappa catastale terreni, riporta regolarmente i beni pignorati e le particelle di terreno, sulle quali gli stessi risultano realizzati, sono identificate al N.C.T. di Cardito con:

- BENE N.1: part 56 del fg 2 (alla quale risulta aggraffato i cortile antistante)

- BENE N.2: part 111 del fg 2

- la visura catastale storica della part 56, riporta che detta particella risulta essere un "ente urbano" dal 31/12/1977, data dell'impianto meccanografico, con una consistenza di 260 mq; e, pertanto, in quanto tale, non ha intestatari;

- la visura catastale storica della part 111, riporta che detta particella risulta essere un "ente urbano" dal 21/05/1996, per "variazione d'ufficio", con una consistenza di 77 mq ed in quanto tale, non ha intestatari.

In terzo luogo, l'Esperto rappresenta che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e, pertanto, la scrivente ha provveduto ad acquisirne una copia presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Cardito. Dallo stesso si evince che il Sig.

risulta di stato libero (Cfr. All. n.3 - *Certificati debitore e quesito n.14*).

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

Gli immobili oggetto della presente procedura constano in (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*):

- **BENE N.1: "Abitazione popolare"** – cat. A/4, ubicata al piano terra e primo del complesso edilizio sito in Via Nuova Belvedere n.140, Cardito (Na), identificato al N.C.E.U. di Cardito al fg. 2, part. 56, sub 9;

- **BENE N.2: "Deposito"** – cat. C/2, ubicato al piano terra del complesso edilizio sito in Via Nuova Belvedere n.140, Cardito (Na), identificato al N.C.E.U. di Cardito al fg. 2, part. 111, sub 2.

Gli stessi risultano di proprietà del debitore esecutato, Sig. _____, nato a _____, per:

- atto di **compravendita** del 29/12/2011 del Notaio _____ di Santa Maria Capua Vetere, rep. n.13779, racc. n.10649, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 30/12/2011, ai nn.53165/38037 (*All. n.4.1 – Atto in favore dell'esecutato*);

Pertanto, in ordine al diritto reale pignorato dei beni, si precisa che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde, per entrambi i beni, a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto sopracitato.

Per quanto concerne i confini dei beni:

il BENE N.1 (abitazione) confina: a Nord, a Est e ad Ovest con proprietà aliena; a Sud con cortile comune del complesso edilizio (Cfr. All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico sub 9*);

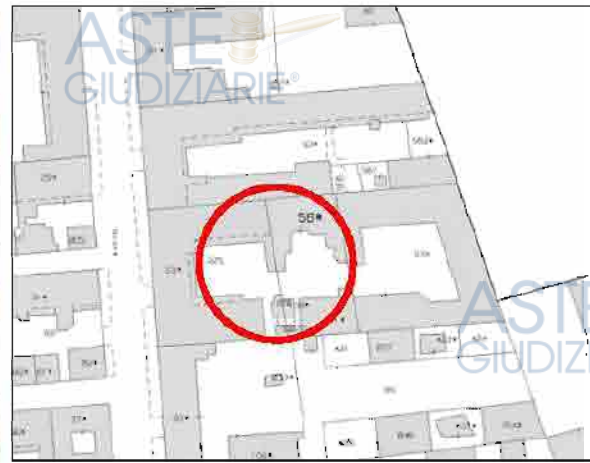
- il BENE N.2 (deposito) confina: a Nord con cortile comune del complesso edilizio; a Sud, ad Est e ad Ovest con proprietà aliena (Cfr. All. n.8.2 - *Rilievo planimetrico sub 2*).

In ordine ad **eventuali difformità dei dati di identificazione catastale** riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli in atti al catasto, non sussistono difformità.

Al fine dell'esatta **individuazione del complesso edilizio**, in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una sovrapposizione dei due grafici (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali* e All. n.7" - *Grafici di inquadramento*):



Ortofoto



Mappa SOGEI



Sovrapposizione ortofoto - Mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che i beni sono regolarmente immessi in mappa ed insistono sulle particelle:

- BENE N.1: part **56** del fg **2**, che risulta essere un "ente urbano" dal **31/12/1977**, con una consistenza di 260 mq;
- BENE N.2: part **111** del fg **2**, che risulta essere un "ente urbano" dal **21/05/1996**, per "variazione d'ufficio", con una consistenza di 77 mq.

In ordine ad eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità, si precisa che i beni oggetto di pignoramento non risultano interessati da procedure.

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione della particolare ubicazione dei beni pignorati, della loro provenienza, dell'appetibilità che potrebbero avere sul mercato, si ritiene che le due unità immobiliari risultino vendibili in unico lotto.

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

I beni oggetto della presente procedura consistono in:

- BENE N.1: un immobile destinato ad "abitazione popolare" (sub 9 - cat. A/4)

- BENE N.2: un locale "deposito" (sub 2 - cat. C/2),

ubicati rispettivamente al piano terra e primo ed al piano terra del complesso edilizio sito in **Cardito (Na)**, frazione Carditello, alla **Via Nuova Belvedere n.140**.

IL COMPLESSO EDILIZIO

Il complesso edilizio in cui ricadono i cespiti oggetto di esproprio (Cfr. All. n.9 - Doc. fotografica) è un complesso residenziale di vetusta realizzazione, costituito da due cortili interni e diversi manufatti edilizi con caratteristiche strutturali diverse ed in stato di conservazione differente.



Vista satellitare dell'area oggetto di perizia



Complesso residenziale

Per detto complesso non risulta istituita un'Amministrazione condominiale e non sussiste un Regolamento di condominio, come dichiarato dal debitore.

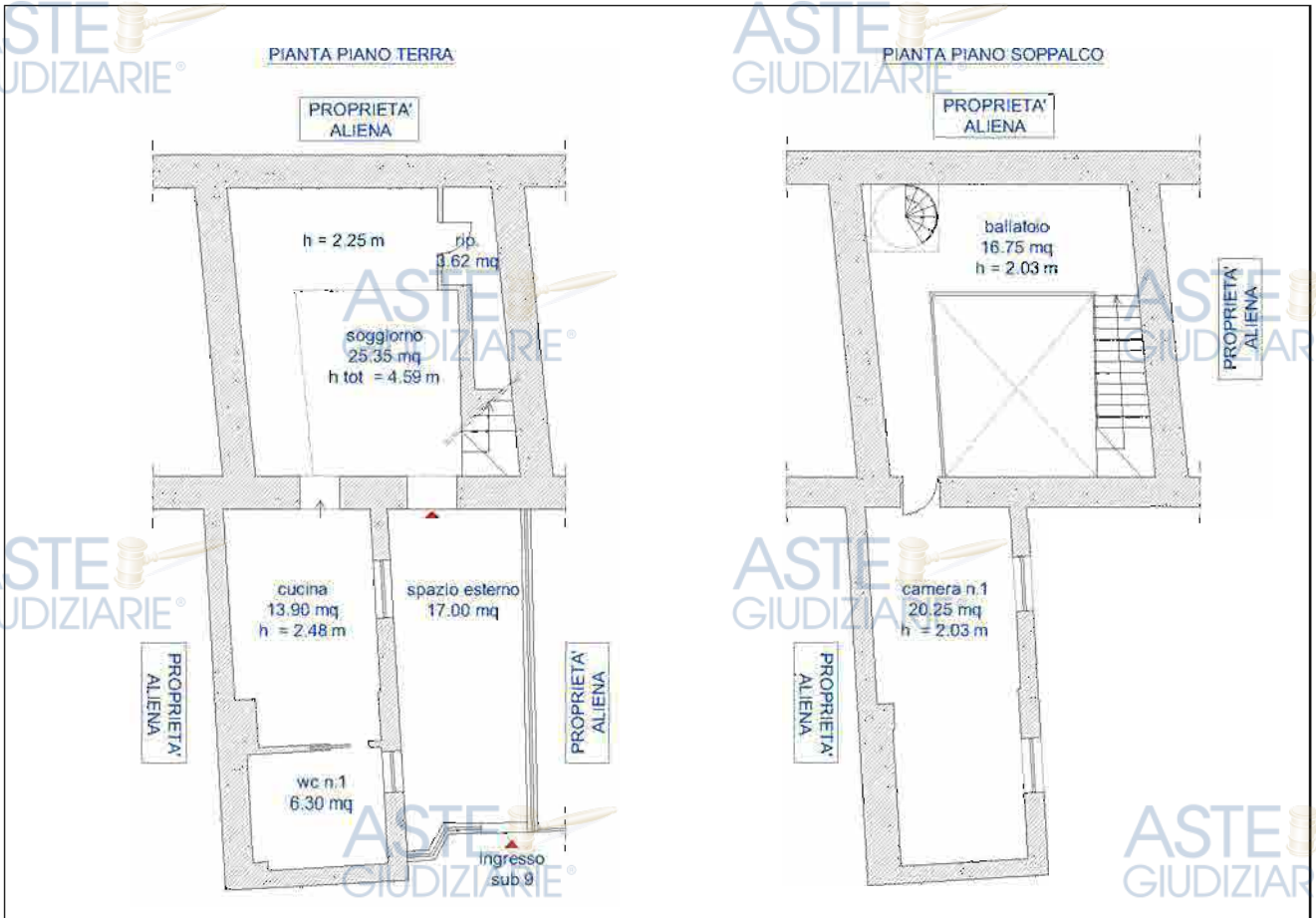
Non sussiste un posto auto assegnato nel cortile o di pertinenza dei beni pignorati.

Per quanto concerne le **parti comuni** a tutti gli immobili del complesso, le uniche parti comuni risultano essere l'androne ed i cortili. Per completezza si evidenzia che ai sensi dell'art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/2012, possono intendersi comuni 1) *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate*; 2) *le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune*; 3) *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche* (Cfr. art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012).

BENE N.1: abitazione popolare - sub 9

- è riportato al N.C.E.U. di Cardito, al fg. 2, part. 56 sub 9, cat. A/4, cl.3, cons. 6 vani, sup. cat. 157 mq, rend. € 371,85;
- consta in un'abitazione popolare unifamiliare su tre livelli (piano terra, piano ammezzato e primo piano), avente accesso a sinistra per chi entra dal secondo cortile interno del sopradescritto complesso edilizio;
- al piano terra presenta: un soggiorno in parte a doppia altezza, una cucina, un locale wc ed un ripostiglio sottoscala; al piano ammezzato presenta: un ballatoio ed una camera da letto; al primo piano presenta: due camere da letto di cui una con cabina armadio, con balcone comune ed un ulteriore locale wc, per un totale di circa **140,00** mq di superficie calpestabile interna (non tutta lecita) (Cfr. quesito n.6). Il piano terra ed il piano ammezzato risultano collegati da una prima rampa di scala, mentre il piano ammezzato ed il primo piano sono collegati da una seconda scala a chiocciola; antistante l'ingresso è presente uno spazio esterno pavimentato e recitante, di ridotte dimensioni, realizzato di fatto su una porzione del cortile comune;
- presenta altezze interne variabili, pari a: **2,48 m** nella cucina e nel locale wc n.1; **4,59 m** nella porzione di soggiorno a doppia altezza; **2,25 m** nella porzione di soggiorno al di sotto del ballatoio; **2,03 m** al piano ammezzato e **3,30 m** al primo piano;
- presenta una pavimentazione in gres; le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione del soggiorno che presenta un rivestimento con parato e della cucina e dei locali wc, che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno e vetro; gli infissi in pvc di color marrone, caratterizzati da napoletane in ferro; la porta d'ingresso è blindata;
- presenta l'impianto idrico ed elettrico ma non presenta fornitura di gas; sono presenti, tuttavia, la predisposizione dell'impianto di riscaldamento ed i relativi radiatori; sono presenti degli split ed un boiler per la produzione dell'acqua calda;
- versa in uno stato di conservazione in parte **"buono"** per i piani terra ed ammezzato, in parte **"scarso"** per il primo piano, dove sono presenti **evidenti e diffuse macchie di muffa ed umidità** nell'intradosso del solaio, dovute con buona probabilità, allo stato di conservazione della guaina di copertura; pertanto, da un esame visivo, si rileva la necessità di lavori di manutenzione straordinaria, che possano avere un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione (Cfr. quesito n.12);
- risulta occupato dal debitore e dalla propria famiglia (Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso).

Si riporta di seguito la planimetria dello stato dei luoghi, redatta a seguito del rilievo eseguito ed alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione dell'immobile:



Planimetria stato dei luoghi sub 9





Immobile pignorato sub 9

Dal sopralluogo effettuato e da un confronto con la **planimetria catastale** dell'immobile **sub 9**, risalente al **25/02/2011**, è emersa una **sostanziale conformità**, come meglio indicato nel successivo quesito n.3 (Cfr. All. n.8.2.1 – *Plan. difformità sub 9*), tuttavia, non sussiste legittimità urbanistica per lo stato dei luoghi (Cfr. quesito n.6).

BENE N.2: deposito - sub 2

- è riportato al N.C.E.U. di Cardito, al fg **2**, part **111**, sub **2**, cl.4, cons. **24 mq**, sup. cat. **35 mq**, rend. **€ 37,18**;

- consta in un locale deposito, avente accesso a destra per chi entra nel secondo cortile interno del sopradescritto complesso edilizio;

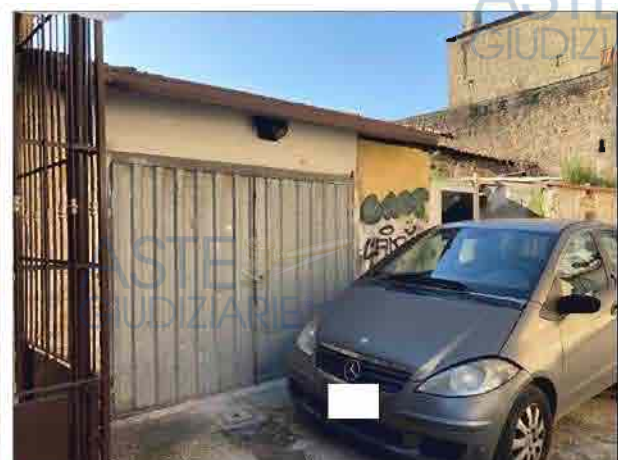
- risulta costituito da un unico ambiente di **circa 27,00 mq** di superficie interna; presenta un'altezza interna variabile per la presenza di copertura inclinata, da **2,65 m a 4,60 m**;
- presenta una copertura con tettoia in ferro e travi in legno;
- presenta una pavimentazione in ceramica; le pareti presentano una muratura a vista, in parte tinteggiata; la porta di accesso è realizzata con due pannelli in ferro;
- presenta solo l'impianto elettrico;
- versa in uno **stato di conservazione "fatiscente"** per la **tipologia e la vetustà delle finiture presenti, nonché per lo stato della muratura, in alcuni punti mancante in corrispondenza della copertura ed in altri danneggiata;**

- risulta **occupato da beni personali del debitore** (Cfr. All. n.1- *Verbale di accesso*).

Si riportano di seguito la planimetria dello stato dei luoghi, redatta a seguito del rilievo eseguito ed alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione dell'immobile:



Planimetria stato dei luoghi sub 2





Dal sopralluogo effettuato e da un confronto con la **planimetria catastale** dell'immobile, risalente al **09/02/2005**, è emersa **una sostanziale conformità**, come meglio indicato nel successivo quesito n.3 (Cfr. All. n.8.2.2 – *Plan. difformità sub 2*).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMERCIALE DEL LOTTO

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.8.1 – *Rilievo planimetrico sub 9 e sub 2*), è stato eseguito il calcolo della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare pignorata sub 9, quale somma della "superficie lorda" dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne e di quelle esterne comuni) e della superficie "non residenziale" del balcone e del **deposito** (inteso come **pertinenza** dell'abitazione) per la quale è necessario moltiplicare appositi coefficienti tabellati (in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa); la stessa risulta pari a:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.} &= 70,43 \text{ mq} + (54,57 \times 0,15) \text{ mq} + 69,16 \text{ mq} + (8,65 \text{ mq} \times 0,30) + (37,00 \text{ mq} \times 0,25) = \\ &= 70,43 \text{ mq} + 8,18 \text{ mq} + 69,16 \text{ mq} + 2,60 \text{ mq} + 9,65 \text{ mq} = \\ &= 160,02 \text{ mq} \end{aligned}$$

70,43 mq = superficie "lorda" abitazione piano terra

54,57 mq = superficie "lorda" abitazione piano ammezzato (al netto della doppia altezza)

69,16 mq = superficie "lorda" abitazione piano primo

8,65 mq	= superficie "lorda" balcone 1 piano
37,00 mq	= superficie "lorda" abitazione deposito
0,15	= coefficiente di omogeneizzazione per soppalco non abitabile
0,30	= coefficiente di omogeneizzazione per balcone
0,25	= coefficiente di omogeneizzazione per deposito esterno all'unità

Si precisa che nel suddetto calcolo per l'abitazione:

- è stata considerata l'attuale superficie del bene (ancorché non legittima per gli ampliamenti eseguiti, di cui meglio al quesito n.6) e l'intero piano ammezzato, debitamente omogeneizzato (ancorché non rispetti i parametri dettati dal D.M. (Sanità) del 5 luglio 1975 - "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione" - che prevede, per un immobile abitabile altezze interne pari a 2,70 m), in quanto, come meglio specificato al quesito n.6, non risulta possibile il ripristino dello stato dei luoghi (Cfr. quesito n.6);
- non è stato considerato, invece, lo spazio esterno antistante l'ingresso, in quanto trattasi di porzione di cortile comune annessa all'immobile (come si evince anche dalla lettura della planimetria catastale del sub 9, nella quale detto spazio non è riportato), per il quale invece è possibile prevedere il ripristino dello stato dei luoghi (Cfr. quesito n.6).

Inoltre, per quanto riguarda la soprindicata superficie commerciale, calcolata sulla scorta del rilievo metrico eseguito si rappresenta che:

- per il BENE n.1 (abitazione) la superficie commerciale (150 mq ca), risulta pressappoco conforme alla superficie catastale indicata in visura (157 mq);
- per il BENE n.2 (deposito) la superficie commerciale (37 mq ca), risulta pressappoco conforme dalla superficie catastale indicata in visura (35 mq).

Infine, si precisa che l'immobile sub 9 (BENE N.1) non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (Cfr. All. n.10 - *Inesistenza Ape*) e, per l'acquisizione dello stesso, si stima un costo pari a € 350,00. Per l'immobile sub 2 (BENE N.2), invece, in considerazione della destinazione d'uso, non occorre attestato di prestazione energetica.

In merito ad eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.), dal sopralluogo effettuato è stato accertato che non sussiste un'Amministrazione condominiale; unicamente l'androne ed i cortili del complesso edilizio risultano essere parti comuni (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali* e All. n.9 - *Doc. fotografica sub 9 e sub 2*).

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

Presso gli Uffici del Catasto di Cardito, è stato possibile acquisire, per i beni pignorati, gli estratti catastali storici, dalla data di immissione dei dati dei cespiti nella banca dati del Catasto, all'attualità, nonché le relative planimetrie catastali, attuali e precedenti

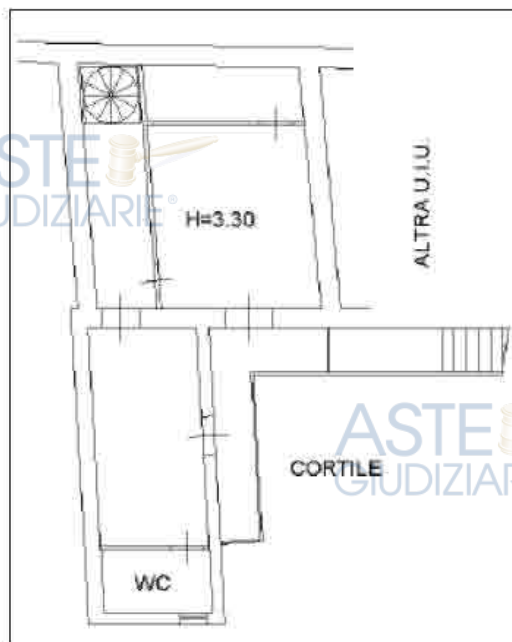
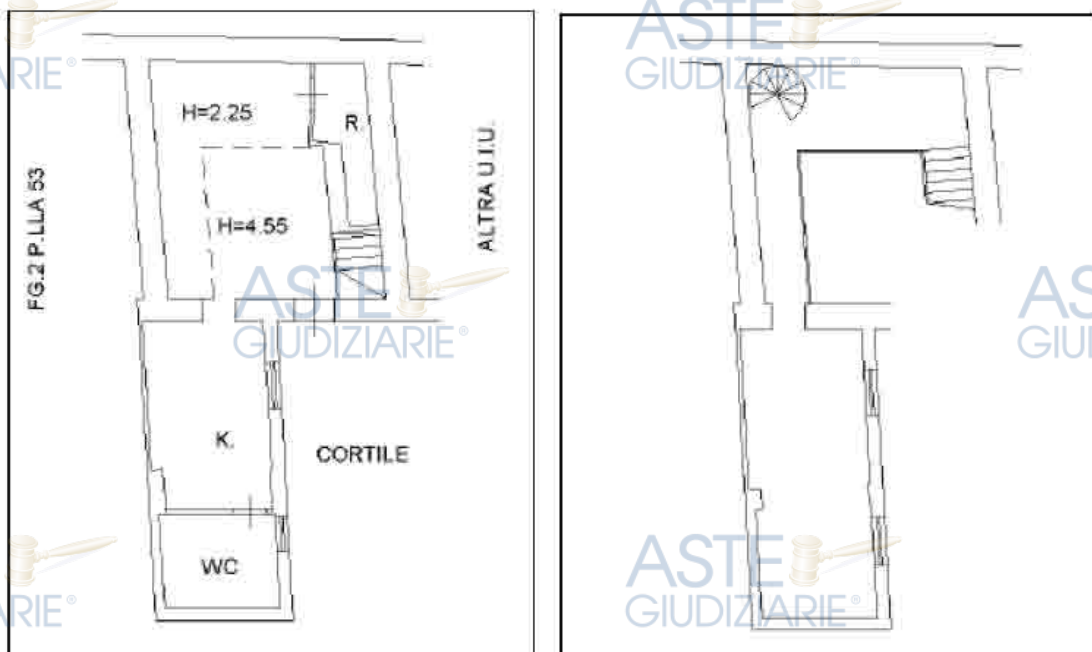
Si riportano di seguito le **identificazioni catastali** dei beni in questione:

- **BENE N. 1 - Immobile ad uso abitazione popolare**

N.C.E.U. di Cardito, fg. 2, part.56, sub 9, cat. A/4, cl.3, cons. 6 vani, sup. cat. 157 mq, rend. € 371,85 (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali sub 9*).

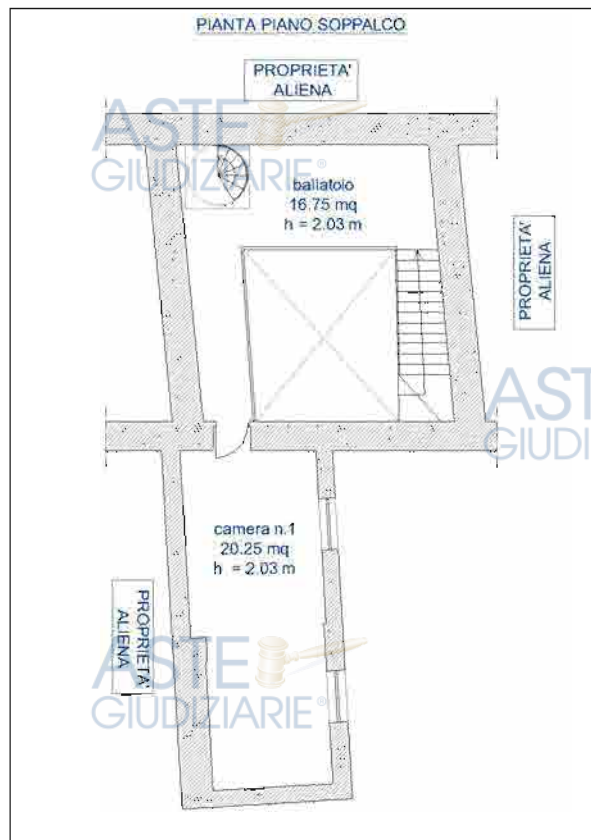
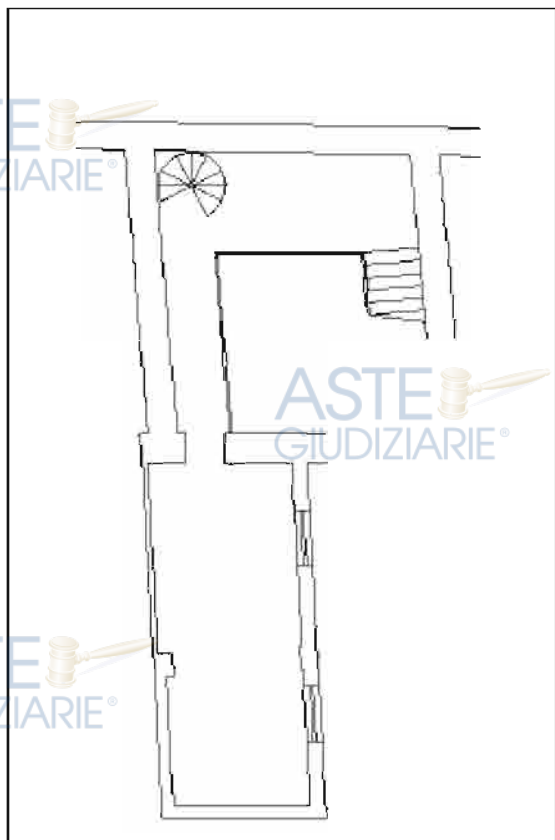
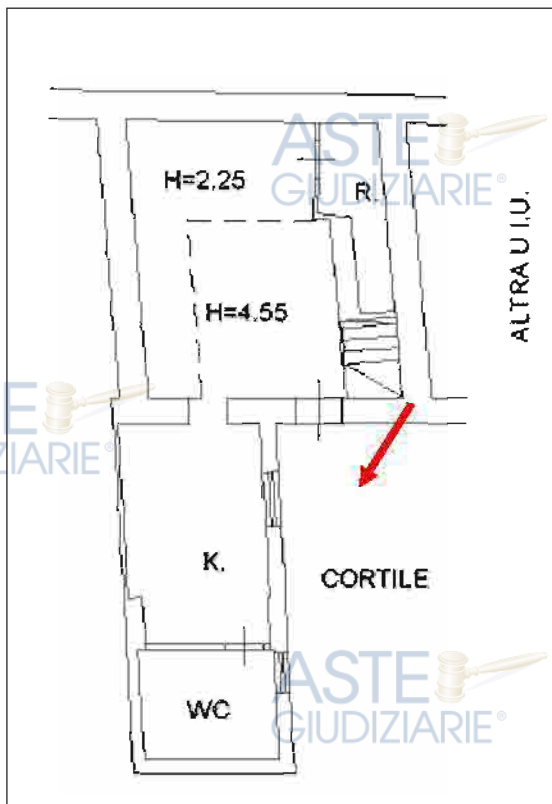
Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	56	9			A/4	3	6 vani	Totale: 157 m ² Totale: escluse aree scoperte** 155 m ²	Euro 371,85
Indirizzo					VIA NUOVA BELVEDERE n. 140 Piano T-1						

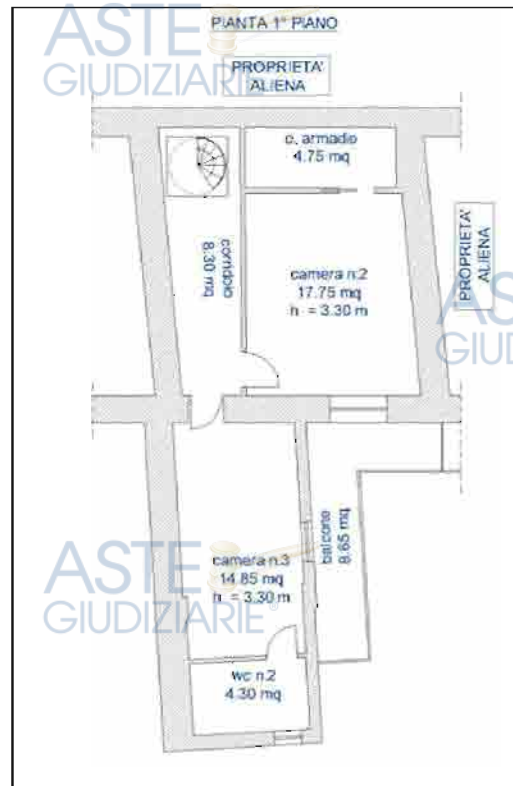
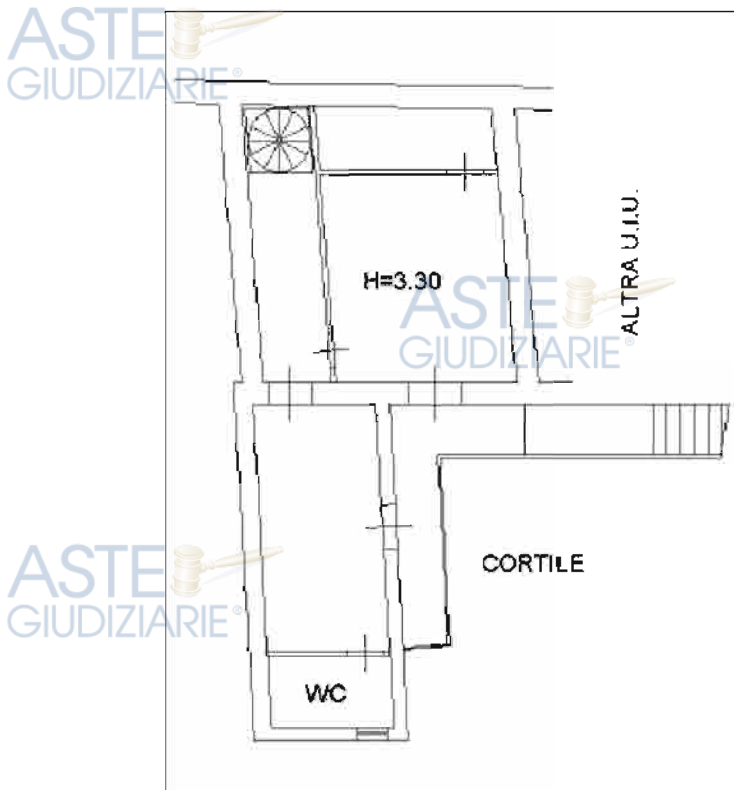
Stralcio visura catastale **sub 9**



Planimetria catastale **sub 9** del 25/02/2011 (piani terra, ammezzato e primo)

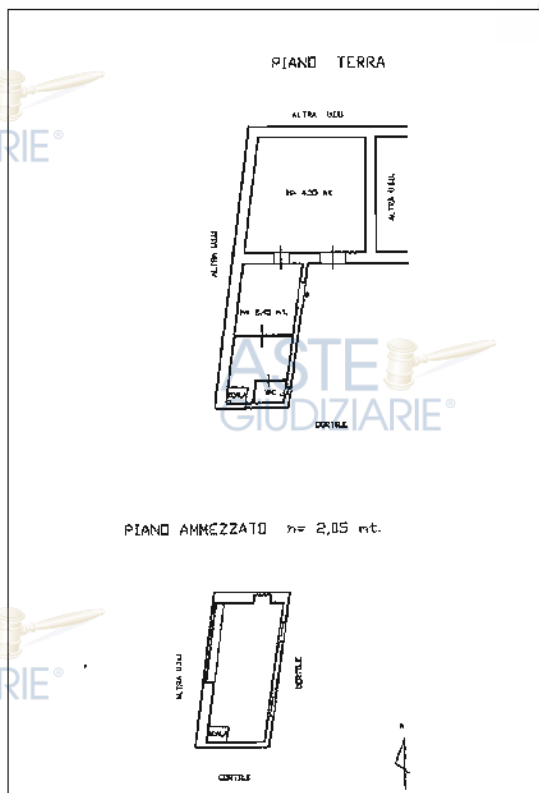
Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, a meno dello spazio antistante al piano terra, come si evince da un confronto che di seguito si riporta (Cfr. quesito n.2).



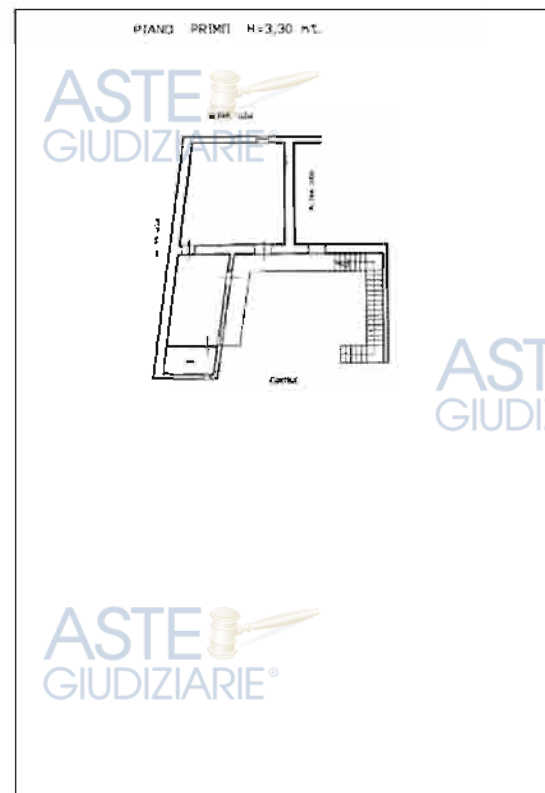


Confronto tra planimetria catastale sub 9 part 56 del 25/02/2011 e stato dei luoghi del 02/02/2024

L'immobile **sub 9** risulta costituito in atti al Catasto dal **30/01/2006** con protocollo n. NA0048651, a seguito di **fusione** degli **ex sub 6** ed **ex sub 5 part 56**, di cui si riportano le rispettive planimetrie catastali acquisite, datate entrambe **09/02/2005** (Cfr. All. n.5 - *Plan. catastali ex sub 5 e 6*).

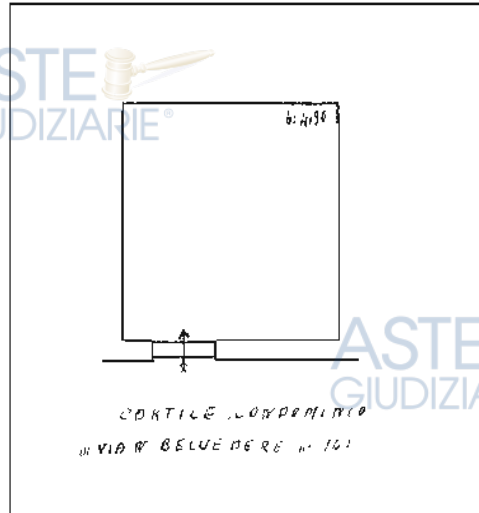


Plan. catastale ex sub 5 del 09/02/2005 (p. t.)



Plan. catastale ex sub 6 del 09/02/2005 (1° piano)

L'ex sub 5 part 56 viene costituito in data 09/02/2005 per "divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni" dell'ex sub 1 part 56 e part 111 (mappale composto), cat. A5, di 2 vani, di cui si riporta la planimetria catastale acquisita, datata 26/03/1940, data di costituzione dello stesso (Cfr. All. n.5 - Plan. catastali ex sub 1).



Plan. catastale ex sub 1 part 56/111 del 26/03/1940 (p. 1.)

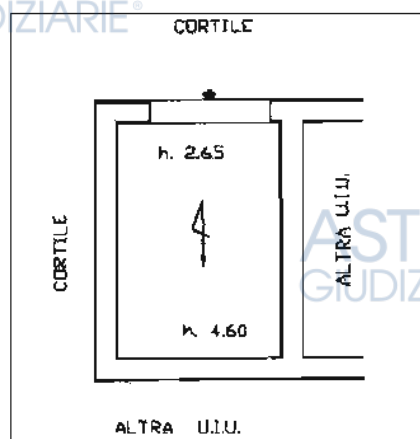
L'ex sub 6 part 56 viene invece costituito in data 14/12/1993 con prot. n.31583/1993, tuttavia la relativa planimetria viene presentata in data in data 09/02/2005, a seguito di "diversa distribuzione degli spazi interni" (Cfr. All. n.5 - Visura catastale ex sub 6).

- BENE N. 2 - Immobile ad uso deposito

N.C.E.U. di Cardito, fg. 2, part. 111, sub 2, cat. C/2, cl. 4, cons. 24 mq, sup. cat. 35 mq, rend. € 37,18 (Cfr. All. n.5 - Dati catastali sub 2).

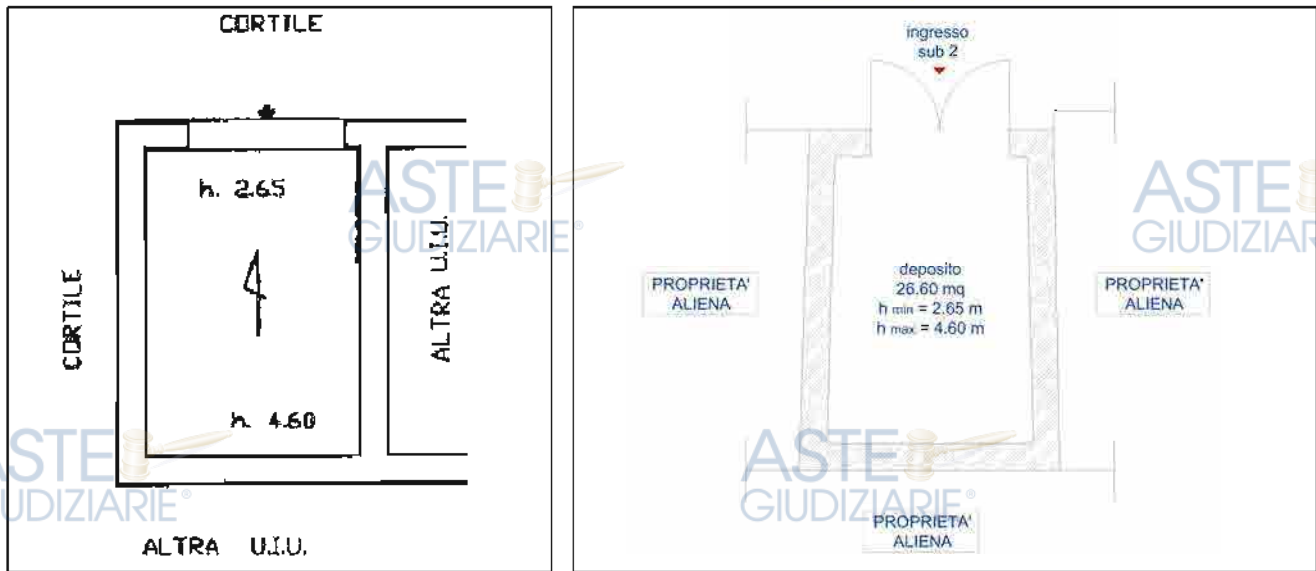
Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	111	2			C/2	4	24 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 37,18
Indirizzo: VIA NUOVA BELVEDERE n. 140 PIAZZA T											

Stralcio visura catastale sub 2 part 111



Planimetria catastale sub 2 part 111 del 09/02/2005

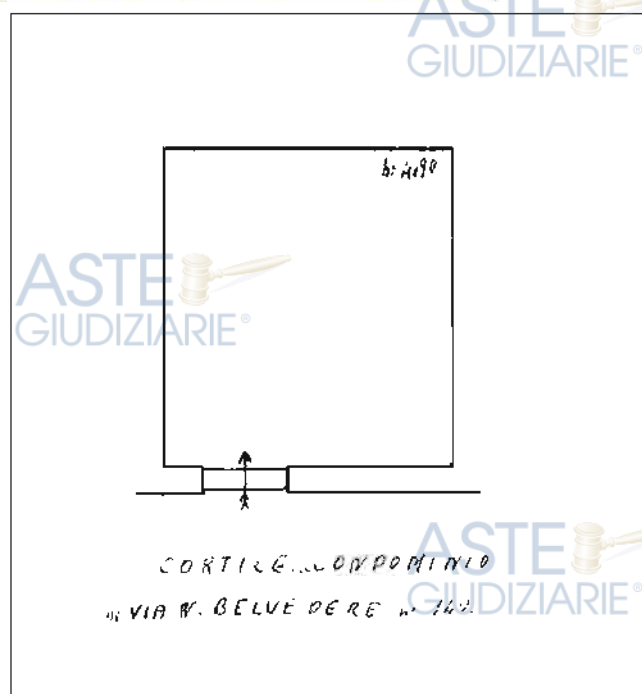
ASTE GIUDIZIARIE®
Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, come si evince da un confronto che di seguito si riporta (Cfr. quesito n.2).



Confronto tra planimetria catastale sub 2 part 111 del 09/02/2005 e stato dei luoghi del 02/02/2024

L'immobile sub 2 part 111 categoria cat. "C2" risulta costituito in atti al Catasto dal 09/02/2005 con protocollo n.NA0118787, a seguito di "**variazione di destinazione**" dell'ex sub 1 part 111, avente cat. catastale "A5" di 1 vano.

Detto ex sub 1 part 111, deriva a sua volta dalla "**divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni**" dell'ex sub 1 part 56/111 (mappale composto), cat. A5, di 2 vani, di cui si riporta di seguito la planimetria catastale acquisita, datata 26/03/1940, data di costituzione dello stesso (Cfr. All. n.5 - *Plan. catastale ex sub 1*).



Plan. catastale ex sub 1 part 56/111 del 26/03/1940 (p. t.)

I primi atti anteriori ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **11/10/2023** (non riportati nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c. presente in atti), risultano essere per entrambi i beni:

- l'atto di **cessione di quota** del Notaio del **28/02/1977**, rep.87850, racc. n 7577, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 16/03/1977, ai nn. 6161/5453 (Cfr. All. n.4.2 – **Atto di cessione del 1975**);
- l'atto di **cessione di quota** del Notaio del **30/06/1975**, rep. n.85977 racc. n.6715, trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 16/07/1975 ai nn. 12094/10537 (All. n.4.3 – **Atto di cessione del 1975**);
- l'atto di **retrocessione e donazione** del Notaio del **04/02/1972** rep n. 23604, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 3 il 09/02/1972 ai nn. 7466/5597 (Cfr. All. n.4.4 – **Atto di retrocessione e donazione del 1972**);
- l'atto di **donazione** del Notaio del **13/04/1967** rep. n.15923, racc. n.2200, trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 20/05/1967 ai nn 24820/17553 (Cfr. All. n.4.5 – **Atto di donazione del 1967**).
di cui meglio al quesito n.5.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, è stato possibile accertare quanto segue:

- in merito alla **storia catastale** dei beni pignorati e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si precisa che per gli stessi si sono **verificate variazioni di subalterno, di categoria e di consistenza** (Cfr. All. n.5 - **Visure catastali**). Ricapitolando infatti:
 - il sub 9 (BENE N.1-abitazione) deriva dalla " **fusione**" del 30/01/2006 degli ex sub 5 (p.t) derivantie da "**divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni**" del 09/02/2005 dell'ex sub 1 part 56/111 (cat. A5 di 2 vani al piano terra) ed ex 6 (1°p) part 56 (cat. A4), costituito in data 14/12/1993;
 - il sub 2 (BENE N.2-deposito) deriva dalla "**variazione di destinazione da abitazione a deposito**" del 09/02/2005 dell'ex sub 1 part 111 di 1 vano, derivante da "**divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni**" sempre del 09/02/2005 dell'ex sub 1 part 56/111 di 2 vani al piano terra;
- per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni, delle particelle di terreno sulle quali ricadono i beni pignorati, le stesse risultano essere per (Cfr. All. n.5 - **Dati catastali**):
 - il sub 9 (BENE N.1-abitazione) la part. **56** del fg. **2** del Comune di Cardito ed il bene risulta essere regolarmente riportato in mappa terreni: detta particella risulta meccanizzata al Catasto Fabbricati (C.F.) come "**ente urbano**" fin dal **31/12/1977**, data dell'impianto meccanografico;
 - il sub 2 (BENE N.2-deposito) la part. **111** del fg. **2** del Comune di Cardito ed il bene risulta essere regolarmente riportato in mappa terreni: detta particella risulta meccanizzata al Catasto Fabbricati (C.F.) come "**ente urbano**" fin dal **21/05/1996** per "**variazione d'ufficio**".

- in merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto con le risultanze catastali (Cfr. All. n.5 – *Dati catastali sub 9 e sub 2*),

- **non** si riscontrano difformità quanto a particella e subalterno, con l'atto del 29/12/2011 in favore del debitore (Cfr. All. n.4.1 – *Atto in favore dell'esecutato*)
- si riscontrano difformità quanto a subalterno con gli atti ultraventennali del 13/04/1967, 04/02/1972, 30/06/1975, 28/02/1977 (Cfr. All. n.4.5 – *Atto di donazione del 1967*, All. n.4.4 – *Atto di retrocessione e donazione del 1972*, All. n.4.3 - *Atto di cessione del 1975*, All. n.4.2 – *Atto di cessione del 1977*), come si evince anche dalla lettura delle visure storiche catastali, acquisite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Cardito, ex Territorio.

I dati catastali attuali dei cespiti pignorati, dunque, identificano univocamente i beni in questione:

- il BENE N.1-abitazione dal 30/01/2006;
 - il BENE N.2-deposito dal 09/02/2005;
- in merito alla **quota pignorata** ed alla sua correttezza, come già indicato nel quesito n.1, la stessa risulta pari a **1/1 della proprietà** per ciascun bene;
 - in merito alle **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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, non sono state accertate variazioni;
 - in merito alla **corrispondenza tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle relative planimetrie catastali** degli immobili pignorati, si ribadisce che per entrambi i beni si riscontra una sostanziale conformità, tuttavia non legittima urbanisticamente per il sub 9 (Cfr. All. n.8.2.1 - *Planimetria difformità sub 9* e All. n.8.2.2 – *Planimetria difformità sub 2*).

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso, l'Esperto Stimatore riporta di seguito un prospetto sintetico, per i beni pignorati, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti, intesi come **unico lotto**.

LOTTO N.1: Proprietà per la quota di **1/1 di abitazione popolare** in Cardito (Na), alla Via Nuova Belvedere n.140, piano terra e primo con deposito di pertinenza.

L'abitazione è costituita da 3 livelli: al piano terra sono presenti un soggiorno a doppia altezza, una cucina, un locale wc ed un ripostiglio sottoscala; al piano ammezzato sono presenti un ballatoio ed una camera da letto; al primo piano sono presenti due camere da letto, di cui una con annessa cabina armadio, con balcone comune, ed un ulteriore locale wc, per un totale di circa **140 mq** di superficie calpestabile interna **non tutta lecita**; presenta altezze interne variabili; confina: a Nord, a Est e ad Ovest con proprietà aliena; a Sud con cortile comune del complesso

edilizio; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg 2, part 56, sub 9, cat. A/4, cl.3, cons. 6 vani, sup. cat. 157 mq, rend. € 371,85. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed è conforme alla planimetria catastale del 2011 a meno dello spazio esterno antistante; il bene versa in uno stato di conservazione in parte "buono" per i piani terra ed ammezzato, in parte "scarso" per il primo piano; presenta una pavimentazione in gres; le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione del soggiorno che presenta un rivestimento con parato e della cucina e dei locali wc, che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno e vetro; gli infissi in pvc di color marrone, caratterizzati da napoletane in ferro; la porta d'ingresso è blindata; presenta l'impianto idrico ed elettrico ma non presenta fornitura di gas; sono presenti, tuttavia: la predisposizione dell'impianto di riscaldamento ed i relativi radiatori; sono presenti degli split ed un boiler per la produzione dell'acqua calda. Risulta **occupato di debitore**.

Il deposito risulta costituito da un unico ambiente di circa 27,00 mq di superficie interna; presenta un'altezza interna variabile; confina a Nord con cortile comune del complesso edilizio; a Sud, ad Est e ad Ovest con proprietà aliena; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cardito al fg 2, part 111, sub 2, cat. C/2, cl.4, cons. 24 mq, sup. cat. 35 mq, rend. € 37,18. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed è conforme alla planimetria catastale del 2005. il bene versa in uno stato di conservazione "fatiscente" per la tipologia, le finiture e la muratura; presenta una pavimentazione in ceramica; le pareti presentano una muratura a vista, in parte tinteggiata; la porta di accesso è in ferro; presenta solo l'impianto elettrico. Risulta **occupato da beni personali del debitore**.

L'intero lotto presenta una superficie commerciale di circa 160 mq.

Il bene sub 2 risulta con buona probabilità di vetusta realizzazione, ante '42; il sub 9 risulta in parte di vetusta realizzazione, in parte realizzato con Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori n.1181 del 08/08/1967 ed in parte ampliato senza titolo; non risulta sanabile; i beni ricadono in zona "A - Zona intensiva esistente (centro storico)" del P.R.G. del Comune di Cardito.

PREZZO BASE euro 70.000,00 (prezzo a base d'asta del lotto)

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

Dalla certificazione notarile presente agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cardito (Ex Territorio) e l'Archivio Notarile di Napoli, è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati (BENE N.1 - abitazione sub 9 e BENE N.2 - deposito sub 2), nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (11/10/2003 - 11/10/2023) ed oltre:

- in data 13/04/1967 con atto di **donazione** del Notaio _____, rep. n.15923, racc. n.2200, trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 20/05/1967, ai nn 24820/17553, il Sig.

, nato a _____ il _____, donava al figlio Sig. _____, nato a _____ il _____, la quota di "(...) un terzo del vano terraneo e annessa cucinetta siti (...) nell'interno del secondo cortile a sinistra entrando (...); un terzo del pennatone ivi di fronte all'anzidetto terraneo, a destra entrando nel secondo cortile (...)" (ricevuti con atto del 27/01/1923 dal padre Luigi), nonché il "(...) diritto pieno di sopraelevazione sul vano terraneo e cucinetta (...) il tutto in catasto alla partita 232 foglio 2 particella 56 Via Belvedere 140 piano terra vani 2 rc 324" (ex sub 1 part 56/111) (Cfr. All. n.4.5 – Atto di donazione del 1967);

- in data 04/02/1972 con atto di **retrocessione e donazione** del Notaio _____ rep. n. 23604, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 3 il 09/02/1972 ai nn. 7466/5597, il Sig. _____, nato a _____ il _____, restando proprietario del realizzato 1° piano, restituì la proprietà del **terraneo e cucinetta**, nel frattempo ampliata (per la realizzazione del primo piano), al padre Sig. _____, nato a _____ il _____ che donò ai figli Sigg. _____, nato a _____ il _____, _____, nata a _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____, la **nuda proprietà "(...) del vano terraneo e annessa cucinetta e suo ampliamento e del pennatone ed accessori (...)"** (Cfr. All. n.4.4 – Atto di retrocessione e donazione del 1972);

- in data 14/02/1972 decedeva il Sig. _____, nato a _____ il _____ e, pertanto, si consolidava la piena la proprietà degli immobili donati ai figli;
- in data 30/06/1975 con atto di **cessione di quota** del Notaio _____ rep. n.85977, racc. n.6715, trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 16/07/1975 ai nn. 12094/10537, la Sig.ra _____, nata a _____ il _____, cedeva la propria quota di 1/3 indiviso alla sorella, Sig.ra _____, nata a _____ il _____ del "(...) **terraneo in Cardito, frazione Carditello via Nuova Belvedere 140 con annessa cucinetta, suo ampliamento e pennatone (...)** in catasto partita 4164 fol 2 mappa 56 e 11 sub 1 terr.vani 2 RD catastale lire 324 (...)" (Cfr. All. n.4.3 – Atto di cessione del 1975);

- in data 28/02/1977 con atto di **cessione di quota** del Notaio _____ rep. n.87850, racc. n.7577, i Sigg. _____, nata a _____ il _____ e _____, nato a _____ il _____, cedevano al fratello Sig. _____, nato a _____ il _____, le proprie quote di 2/3 e 1/3 del "(...) **terraneo in Cardito, frazione Carditello via Nuova Belvedere 140 con annessa cucinetta, suo ampliamento e pennatone (...)** In catasto partita _____ fol 2 mappa 56 e 111 sub 1 terr. Vani 2 RD catastale lire 324 (...)" (Cfr. All. n.4.2 – Atto di cessione del 1977);

- in data 09/07/1993, decedeva il Sig. _____, nato a _____ il _____ e per **successione mortis causa** n.99 del vol.3599, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 20/07/2002 ai nn.32779/25359 ed i beni, all'epoca identificati come ex sub 1 part 56/111, fg 2, pervenivano al coniuge Sig.ra _____, nata a _____ il _____ ed ai figli, Sigg. _____, nata a _____ il _____, _____, nata a _____

il _____, nata a _____ il _____, nato a _____ il _____, nato a _____ il _____; risulta trascritta accettazione di eredità in data 17/09/2024, come si evince dalla certificazione notarile integrativa depositata in atti il 20/09/2024 (Cfr. atti);

- in data 14/12/1993 veniva costituito l'ex sub 6 con prot. n.31583/1993 avente categoria "A5" (primo piano);

- in data 09/02/2005, a seguito di:

- "**divisione – ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni** dell'ex sub 1 part 56/111 di 2 vani (A5), viene costituito l'ex sub 1 part 111 di 1 vano (A5);

- "**variazione di destinazione**" (protocollo n. NA0118787) dell'ex sub 1 part 111 avente cat. catastale "A5" di 1 vano, veniva costituito presso l'Ufficio del Catasto di Cardito, l'attuale immobile sub 2 part 111 cat. cat. "C2" (BENE N.2-deposito);

- "**divisione – ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni**" (protocollo n.NA0118771), dell'ex sub 1 part 56/111 di 2 vani, veniva costituito l'ex sub 5 (piano terra in parte soppalcato);

- "**diversa distribuzione degli spazi interni**" veniva depositata la planimetria dell'ex sub 6;

- in data 30/01/2006 con protocollo n. NA0048651, a seguito di " **fusione**" degli ex sub 5 (piano terra) ed ex sub 6 (primo piano) part 56, veniva costituito presso l'Ufficio del Catasto di Cardito, l'attuale sub 9 part 56 cat. cat. A4 (BENE N.1-abitazione) (Cfr. All.5 - Dati catastali);

- in data 13/06/2006 con atto di **compravendita** del Notaio _____, rep. n. 114722, racc. n. 31581, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 12/07/2007 ai nn. 50715/25028 (in rettifica della trascrizione del 17/02/2006 nn. 10094/5720), i Sigg.

_____, nata a _____ il _____, _____, nata a _____ il 13/05/1967, _____, nata a _____ il _____,

nata a _____ il _____, nato a _____ il _____, nata a _____ il 16/07/1943, vendevano ai Sigg. _____, nata a _____ il _____ e _____, nato a _____ il _____, i beni oggetto di pignoramento identificati come sub 9 (BENE N.1-abitazione) e sub 2 (BENE N.2- deposito);

- in data 29/12/2011 con atto di **compravendita** del Notaio _____ di Santa Maria Capua Vetere, rep. n.13779, racc. n.10649, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 30/12/2011, ai nn.53165/38037, i Sigg. _____, nata a _____ il _____ e _____, nato a _____ il _____, vendevano al debitore Sig. _____, nato a _____ il _____, i beni oggetto di pignoramento identificati come sub 9 (BENE N.1 -abitazione) e sub 2 (BENE N.2 - deposito) (Cfr. All. n.4.1 –

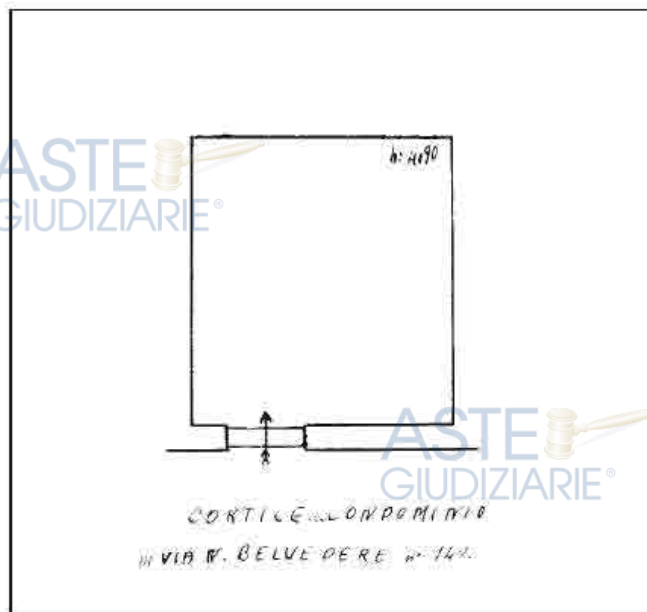
Atto in favore dell'esecutato).

Si evidenzia che in merito ai passaggi degli intestatari dei beni, riportati nelle rispettive visure storiche catastali, gli stessi risultano in alcuni passaggi erroneamente riportati (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

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

Dalla lettura degli atti di trasferimento acquisiti e dalle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Condono del Comune di Cardito, al fine di verificare la regolarità urbanistica dei beni staggiti, nonché l'Ufficio del Catasto di Cardito, è stato possibile accertare quanto di seguito riportato:

- alla data del **26/03/1940** presso l'Ufficio del Catasto di Cardito risultava accatastato con gli identificativi **ex sub 1, part 111, fg 2**, unicamente un **terraneo** costituito da un unico ambiente, di cui si riporta di seguito uno stralcio della relativa planimetria catastale:



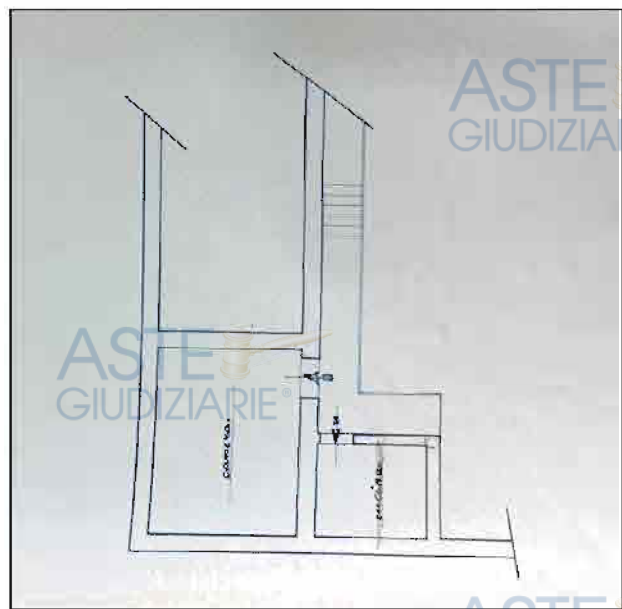
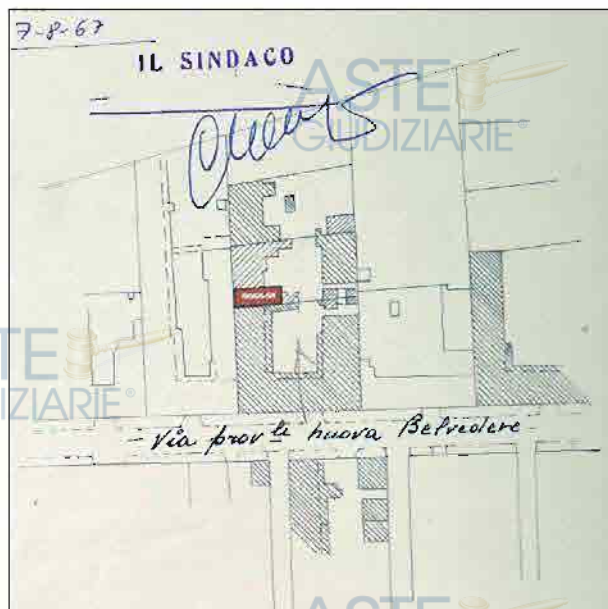
Plan. catastale ex sub 1 part 111 fg 2 del 26/03/1940

Detto sub, costituiva con buona probabilità l'attuale soggiorno dell'abitazione sub 9; mentre il "pennatone" di fronte (così definito negli atti di trasferimento e, con buona probabilità oggi deposito sub 2) non risultava ancora accatastato alla suddetta data;

- nell'atto del **13/04/1967** si evince che il *de cuius* Sig. _____ nato a _____ il _____, donava al figlio Sig. _____, nato a _____ il _____, la quota di "(...) un terzo del vano terraneo e annessa cucinetta siti (...) nell'interno del secondo cortile a sinistra entrando (...); un terzo del pennatone ivi di fronte all'anzidetto terraneo, a destra entrando nel secondo cortile (...) nonché il diritto pieno di sopraelevare sul vano terraneo e cucinetta (...)" ed inoltre che il Sig. _____ "(...) dichiara di essere proprietario di immobili in Cardito via nuova Belvedere 140 ricevuti in donazione dal padre Luigi con atto del 27 gennaio 1923 notaio _____ trascritto a Napoli il 26-02-23 n.353 (...)" pertanto, con buona

probabilità gli immobili oggi oggetto del presente pignoramento, nella precedente consistenza ed identificazione (ex sub 1 part 56/111 fg 2), risultavano in parte già esistenti alla data del 26/02/1923; in particolare, trovando corrispondenza l'indicazione dei beni riportata nell'atto (a destra e sinistra del secondo cortile) con l'attuale stato dei luoghi, è possibile presupporre che il "pennatone" fosse l'attuale **sub 2** ed il "terraneo con cucinetta" fosse parte (soggiorno) del piano terra dell'attuale **sub 9**;

- in data **08/08/1967** risulta rilasciata dal Comune di Cardito, al Sig. _____ (non meglio identificato), l'**Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori n.1181** "(...) per una camera e cucina al primo piano (...)" di 35 mq utili, in Via Belvedere n.140; in realtà la semplicità dei grafici presentati e la mancanza dell'indicazione di dati catastali nella documentazione rinvenuta, nonché di una relazione tecnica, non permette di verificare la piena corrispondenza di quanto autorizzato ai beni pignorati; tuttavia, con buona probabilità il titolo autorizzativo risulterebbe relativo a **parte del primo piano dell'attuale sub 9 (ovvero ex sub 6 denunciato nel 1993)**; per un'immediata comprensione, si riporta di seguito uno stralcio dei grafici acquisiti (Cfr. All. n.6.1 – *Autorizzazione del 08/08/1967*);



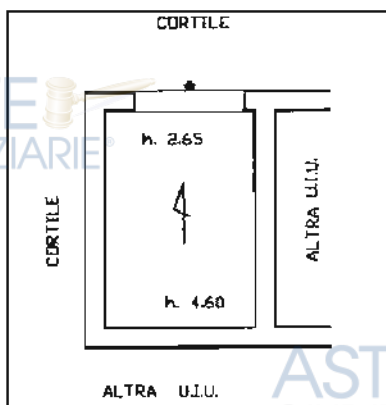
Grafici allegati all'Autorizzazione del **08/08/1967**

- dalla lettura dell'atto del **04/02/1972** di **retrocessione e donazione** del Notaio _____ rep. n. **23604**, invece, si evince che il Sig. _____, nato a _____ il _____, restando proprietario del realizzato 1° piano, restituì la proprietà del *terraneo e cucinetta*, nel frattempo **ampliata** (per la realizzazione del primo piano), al padre Sig. _____ (che lo donò poi agli altri due figli) (Cfr. All. n.4.4 – *Atto di retrocessione e donazione del 1972*); pertanto, alla data del **04/02/1972 risultava realizzato (in parte) il primo piano ed ampliata la cucina al piano terra**;
- in data **14/12/1993**, veniva costituito al Catasto l'ex **sub 6 (1° piano)**, avente categoria A5, inizialmente identificato da prot. n.31583/1993;
- in data **09/02/2005**, dalla lettura delle visure catastali storiche dei beni, si evince che a seguito di:

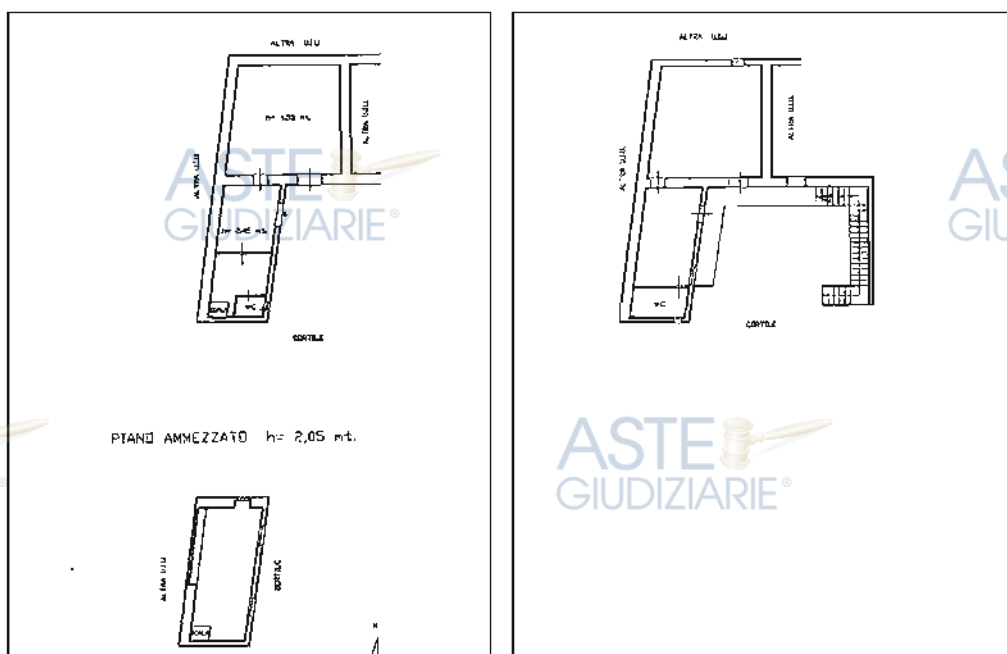
- "divisione – ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni" dell'ex sub 1 part 56/111 di 2 vani (A5), viene costituito l'ex sub 1 part 111 di 1 vano, avente categoria "A5";
- "variazione di destinazione" (protocollo n. NA0118787) dell'ex sub 1 part 111 avente cat. catastale "A5" di 1 vano, veniva costituito presso l'Ufficio del Catasto di Cardito, l'attuale immobile sub 2 part 111 cat. cat. "C2" (BENE N.2-deposito);
- "divisione – ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni" (protocollo n.NA0118771), dell'ex sub 1 part 56/111 di 2 vani, veniva costituito l'ex sub 5 avente categoria A5;
- "diversa distribuzione degli spazi interni" veniva depositata la planimetria del l'ex sub 6, avente categoria "A5" (primo piano).

Si precisa che, con buona probabilità, l'immobile sub 1 part 111 e l'immobile sub 1 part 56/111 risultavano essere la medesima unità originaria.

Per un'immediata comprensione si riportano di seguito i grafici depositati in Catasto a seguito delle suddette variazioni, per le quali **non** si rinvenivano pratiche edilizie presso il Comune di Cardito.



Plan. catastale sub 2 part 111 del 09/02/2005 (plan. attuale)



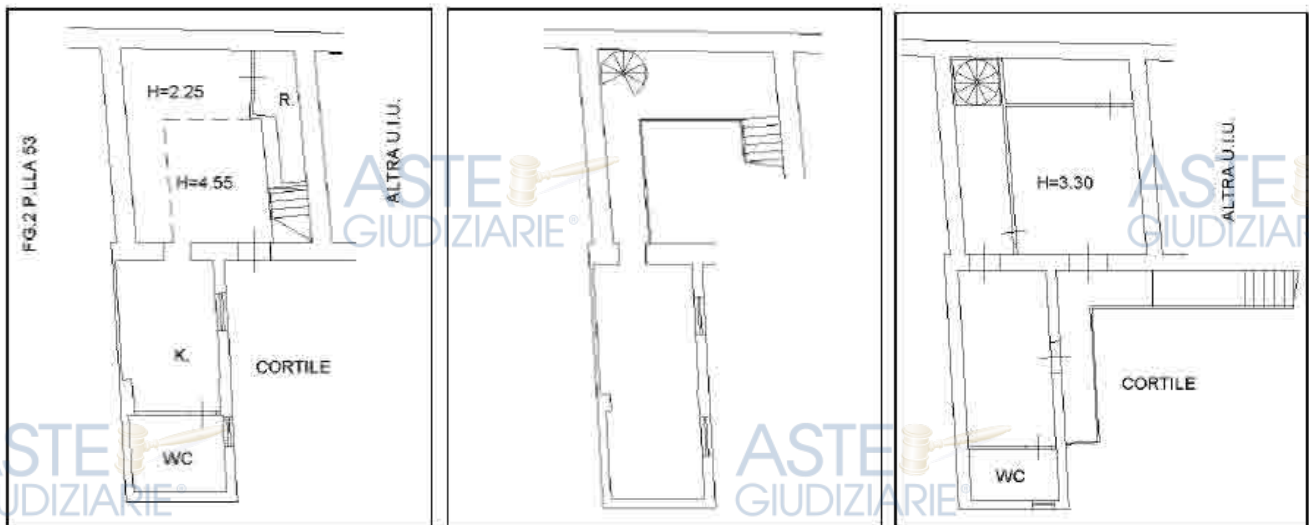
Plan. catastale ex sub 5 del 09/02/2005 (p. t.)

Plan. catastale ex sub 6 del 09/02/2005 (1° piano)

Si evidenzia che dall'esame della planimetria dell'ex sub 5 (sito al piano terra), già sussisteva alla suddetta data un piano "ammezzato", insistente unicamente sugli attuali cucina e bagno, accessibile da una scala posta nell'angolo dell'attuale wc, oggi rimossa.

Dall'esame della planimetria dell'ex sub 6 (sito al primo piano), invece, si evince che alla suddetta data non sussisteva il collegamento interno con il sottostante piano terra e l'accesso avveniva da una scala esterna; inoltre, nel vano principale vi era una bucatiera di ridotte dimensioni, oggi non più esistente;

- in data **30/01/2006** con protocollo n. NA0048651, veniva eseguita la "fusione" degli **ex sub 5** (piano terra) ed **ex sub 6** (primo piano) **part 56** e veniva costituito presso l'Ufficio del Catasto di Cardito, l'attuale **sub 9 part 56** categoria cat. "A4" (BENE N.1-abitazione), la cui planimetria risulta presentata solo in data **25/02/2011** ed in detto grafico compare il piano "ammezzato" e le scale interne di collegamento, nonché la distribuzione interna conformi allo stato attuale (Cfr. All. n.5 - Dati catastali). Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria:



Planimetria catastale sub 9 del 25/02/2011 (piani terra, ammezzato e primo)

Anche per detta fusione e detto ampliamento e la realizzazione della scala a chiocciola, che ha comportato un foro nel solaio, non si rinvennero pratiche edilizie presso il Comune di Cardito.

Per completezza si evidenzia che nell'atto in favore del debitore del 29/12/2011, in merito alla provenienza, all'art 5, viene indicato che "(...) la parte venditrice dichiara che (...) la costruzione del fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto è stata iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate variazioni, modifiche di destinazione d'uso o interventi edilizi di qualsiasi genere e/o natura che necessitassero di provvedimenti autorizzativi, concessivi, permissivi, DIA, SCIA, ovvero pagamento di somme di qualsiasi genere e natura, e garantisce, infine, che a tutt'oggi non ha avuto legale conoscenza dell'adozione di provvedimenti sanzionatori urbanistici di qualsiasi genere (...)" (Cfr. All. n.4.1 - Atto in favore dell'esecutato).

Dunque, alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene, che:

- il **sub 2**, presumibilmente risulta essere la costruzione identificata negli atti del 1967, del 1972, del 1975 e del 1977 come "pennatone", con buona probabilità anteriore al 1923 e, dunque, che

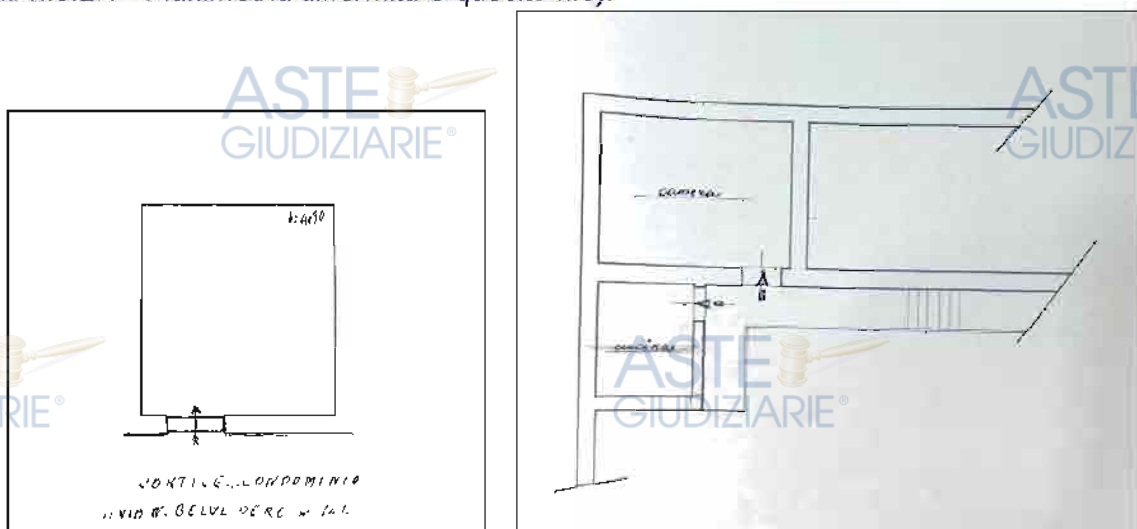
sia legittimo urbanisticamente, ancorché la variazione di destinazione (da "A5" a "C2"), avvenuta in data 09/02/2005, non risulta assentita da alcun titolo autorizzativo;

- il **sub 9** invece, non risulta legittimo urbanisticamente nella sua attuale consistenza, in quanto anche se parzialmente esistente al '42 (presumibilmente per la parte del soggiorno al piano terra), risulta ampliato successivamente al 1967 ed in parte senza titolo; tuttavia, gli stessi risultano commerciabili in sede di vendita forzata.

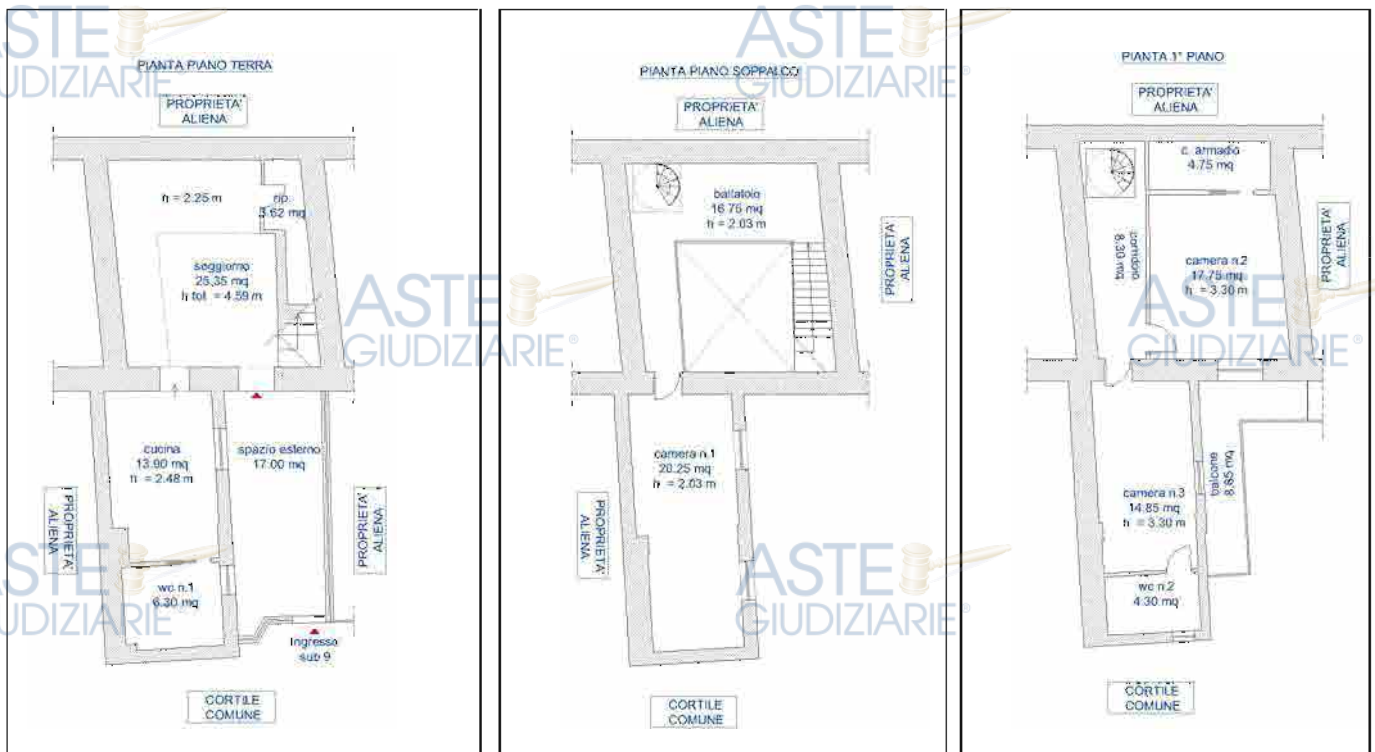
Non si rinvennero dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità per i beni in esame per la loro attuale consistenza.

In merito alla **rispondenza** della costruzione, alle previsioni degli originari grafici di progetto, si evidenzia che non essendo stato possibile rinvenire, agli atti del Comune di Cardito ulteriori titoli autorizzativi oltre a quelli sopracitati, gli unici documenti di riferimento risultano essere:

- per il sub 2 la planimetria catastale del 09/02/2005, rispetto alla quale lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme, come indicato nel quesito n.3, a meno della variazione di destinazione;
- per il sub 9 l'**Autorizzazione n.1181** del **08/08/1967**, rispetto ai cui grafici **lo stato dei luoghi non risulta conforme** (Cfr. All. n.5 – *Dati catastali*), per:
 - a) ampliamento del piano terra (presistente al 1923), o comunque prima del 1972 (non riportato nel grafico allegato all'autorizzazione);
 - b) un **cospicuo ampliamento**, denunciato agli atti del catasto in data **09/02/2005**, in occasione della costituzione del sub 5 e del deposito della planimetria del sub 6;
 - c) la realizzazione di un foro per l'installazione di una scala a chiocciola di collegamento dei livelli;
 - d) la realizzazione dello spazio scoperto antistante pavimentato, come si evince da un confronto tra la planimetria allegata all'Autorizzazione, il catastale e le planimetrie dello stato dei luoghi, redatte a seguito del rilievo eseguito, che di seguito si riporta (Cfr. All. n.8.2.1 - *Planimetria difformità e quesito n.3*):



Plan. catastale ex sub 1 piano terra del 26/03/1940 Grafico autorizzativo 1° piano del 08/08/1967



Planimetria stato dei luoghi del 02/02/2024

In merito all'epoca di realizzazione delle suddette difformità, dunque, è possibile ipotizzarne una datazione, tuttavia, per quanto concerne la sanabilità delle stesse:

- per il sub 2, il frazionamento senza opere, eseguito nel 2005 (dell'originario "pennatone" a destra del "terraneo con cucinetta" posto a sinistra) ed il cambio di destinazione d'uso, potrebbe risultare sanabile mediante **un Accertamento di conformità in sanatoria**, ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., da presentarsi, a firma di un tecnico abilitato, presso dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cardito, i cui costi ammontano a circa **€ 1.000,00**;
- per il sub 9, invece, alla luce del **notevole ampliamento** eseguito (tra l'altro su cortile comune), sia del piano terra che del primo piano, nonché della realizzazione del piano ammezzato che non conferisce agli ambienti sottostanti e soprastanti il rispetto del **D.M. (Sanità) del 5 luglio 1975**, si ritiene che le stesse **non siano sanabili** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 per la particolare zona del P.R.G. in cui ricade il cespite e, nello stesso tempo, **non risulta possibile il ripristino dello stato dei luoghi**, in quanto la notevole demolizione di parte del cespite (compreso anche quella del piano ammezzato) comporterebbe sicuramente ingenti danni alla statica del manufatto. Di tale aspetto urbanistico, dunque, si terrà conto in sede di valutazione del cespite (Cfr. [quesito n.12](#)). Per lo spazio antistante scoperto realizzato sul cortile comune, invece, risulta possibile prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, mediante la rimozione della recinzione, il cui costo ammonta a circa **€ 500,00**.

In merito alla verifica di **censo, livello o uso civico** e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni pignorati del debitore sia di proprietà, ovvero derivante dal titolo acquisito

dalla scrivente, si evidenzia che il lotto pignorato non risulta gravato da alcuno dei suddetti pesi (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione delle parti comuni del fabbricato, si precisa che da informazioni assunte dal debitore in sede di accesso, non sussiste un'Amministrazione Condominiale né un Regolamento di Condominio e che le spese comuni sono gestite dai condomini in via bonaria.

Infine, si ribadisce che per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno sul quale insistono i beni in questione, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cardito, è stato accertato che lo stesso, identificato al C.T. dalla particella n.56 e 111, fg. 2 nell'ambito del P.R.G. del Comune di Cardito, approvato con Decreto del Presidente Amm/ne Prov/le n.82 dell'11/10/1990 (Cfr. All. n.7 - *Grafici di inquadramento*):

- rientra, secondo la tavola della zonizzazione, in zona "A - Zona Intensiva esistente (centro storico)";
- non ricade in zona sottoposta a vincoli.

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

In merito allo stato di possesso degli immobili pignorati, si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 02/02/2024:

- il BENE N.1 (abitazione - sub 9) risultava **occupato** dal debitore che dichiarava di abitare il cespite unitamente alla propria famiglia;
- il BENE N.2 (deposito - sub 2) risultava **occupato** da beni personali del debitore.

La scrivente, comunque per completezza, ha provveduto ad acquisire, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Cardito (Cfr. All. n.3 - *Certificati debitore*):

- il certificato di residenza storico del debitore, Sig. _____, accertando che lo stesso è residente all'indirizzo al quale sono ubicati i cespiti in esame dal 23/01/2023 (data precedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 11/10/2023);
- il certificato di stato di famiglia del debitore, accertando quanto dichiarato dallo stesso in sede di accesso.

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

In riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sui lotti pignorati, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che per entrambi i beni:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo lotto pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi non sussistono altre procedure esecutive;
- b) dagli elenchi delle formalità, estratte dalla scrivente dalla banca dati della Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, risultano pendenti (Cfr. All. n.2 - *Elenco formalità*):

- la trascrizione del **11/10/2023** nn. 48713/37865, relativa al presente pignoramento;
- l'iscrizione di ipoteca volontaria del **30/12/2011** nn. 53166/8009 per € **220.000,00**, a favore del _____, con sede in _____ c.f.: _____ e contro il debitore, Sig. _____, a garanzia di un **mutuo** fondiario di € **110.000,00**, con atto del Notaio _____ del 29/12/2011, rep. n.13780/10650 - durata **30** anni (titolo esecutivo) (Cfr. atti);
- l'iscrizione di ipoteca giudiziale del **31/07/2019** nn.38337/4990, a favore di _____ con sede in _____, c.f. _____ per € **6.132,02** e contro il debitore, nascente da **Decreto Ingiuntivo** del Tribunale di Napoli Nord del 17/10/2018 rep. n. 4503;

per completezza, si rappresenta che sussiste, altresì, la trascrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio del 03/03/2006 nn. 13631/7569 che, tuttavia, allo stato non risulta essere pregiudizievole, in quanto relativo al vincolo di inalienabilità e di non locazione per cinque anni, a favore del Comune di Casoria (e non Cardito) e contro i precedenti proprietari;

- c) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge in quanto il debitore non risulta coniugato (Cfr. All. n.3 – *Certificati debitore*);
 - d) non sussistono vincoli storico-artistici sui beni;
 - e) non sussistono vincoli per l'area in cui ricadono i beni, secondo il P.R.G. di Cardito (Cfr. All. n.7 - *Grafici di Inquadramento*);
 - f) non sussiste un'Amministrazione condominiale né un Regolamento di Condominio;
 - g) non sussistono servitù sul bene pignorato (Cfr. All. n.4 - *Atti di trasferimento*);
 - h) non risultano provvedimenti di sequestro penale (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*);
 - i) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente, non sussistono né oneri condominiali ordinari, né straordinari;
 - j) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:
 - i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al pignoramento pari a € **294,00**;
 - i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al mutuo (titolo esecutivo creditore), pari a € **35,00**.
- Si precisa il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni e/o iscrizioni non sono mai detratte dal valore di mercato di un bene (Cfr. quesito n. 12).

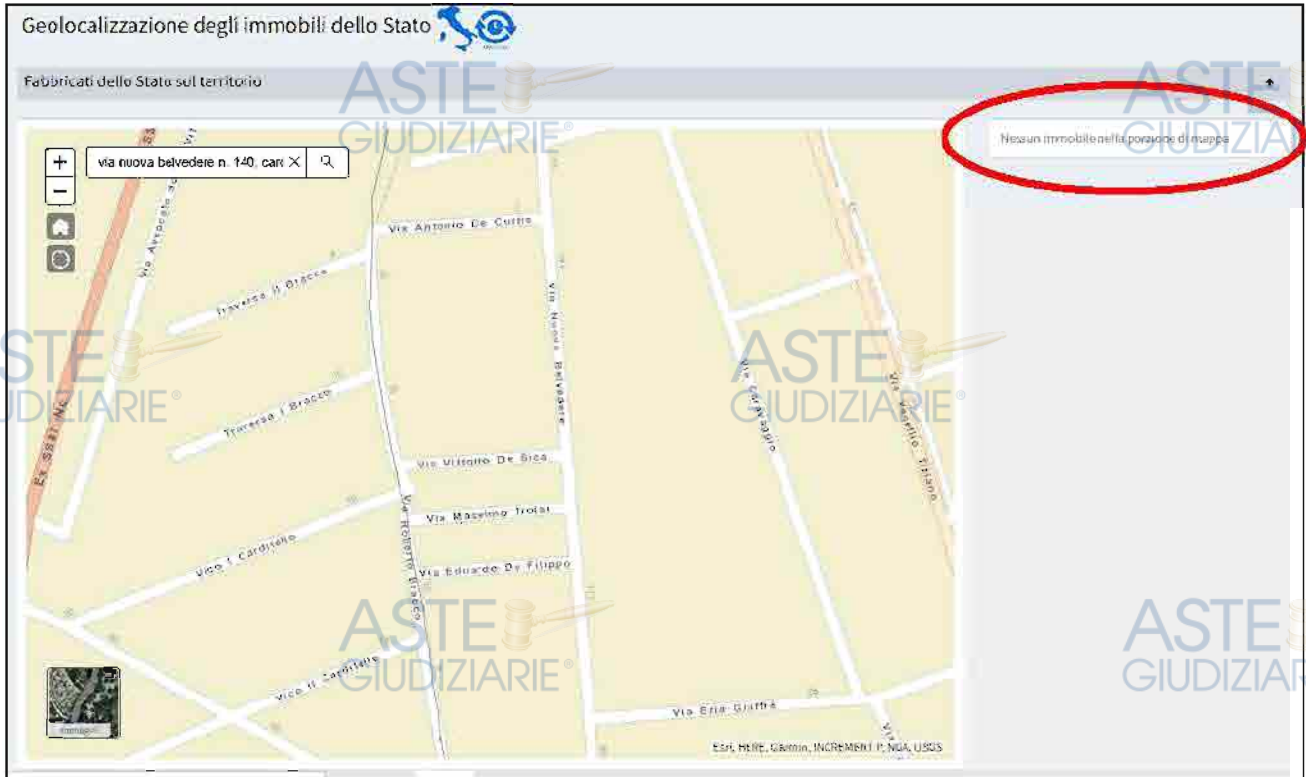
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il lotto pignorato non ricade su suolo demaniale.

Dalle indagini effettuate dalla scrivente sulla piattaforma web "Open Demanio", che, come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 inerente il "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui

beni appartenenti allo Stato, è stato possibile accertare che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale.

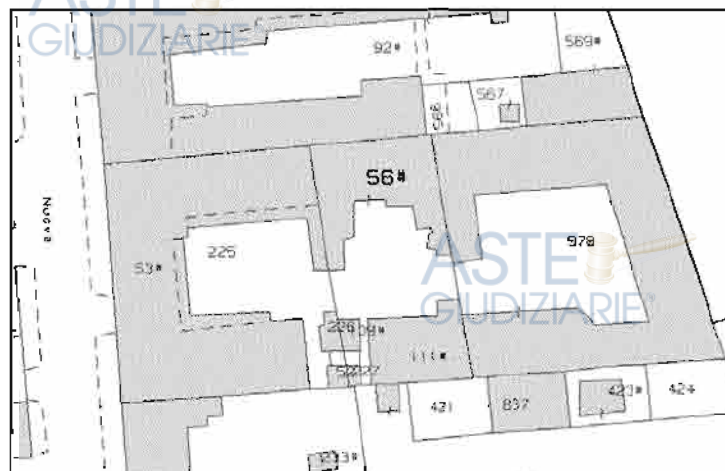
Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma.



Cartografia Open Demanio

I beni pignorati insistono sulle porzioni di terreno identificate al N.C.T. del Comune di Cardito al **fg. 2** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*):

- BENE N.1: **part 56**, che risulta essere un "ente urbano" dal **31/12/1977**, data dell'impianto meccanografico, con una consistenza di 260 mq; alla stessa risulta "aggraffato" il cortile interno;
 - BENE N.2: **part 111**, che risulta essere un "ente urbano" dal **21/05/1996**, per "variazione d'ufficio", con una consistenza di 77 mq,
- come si evince da un estratto di mappa che di seguito si riporta:



Estratto di mappa terreni

QUESTITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico (Cfr. All. n. 5 - *Visure catastali sub 9 e sub 2*).

Il diritto sui beni risulta di proprietà, per la quota di 1/1, del debitore esecutato, Sig.

, nato a il , per atto di *compravendita* del 29/12/2011 del Notaio di Santa Maria Capua Vetere, rep. n.13779, racc. n.10649, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 30/12/2011, ai nn.53165/38037 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutato*).

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

Per i beni pignorati, non sussiste un'Amministrazione condominiale e non esistono spese fisse di manutenzione delle parti comuni, come dichiarato dal debitore in sede di accesso (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

Non sussistono, pertanto, morosità relative a oneri ordinari, né per spese straordinarie.

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi al cespite pignorato, l'unico procedimento giudiziario risulta essere il presente pignoramento.

QUESTITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima é quello di determinare il prezzo di mercato, al quale il lotto (abitazione con pertinenza) potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso (residenziale), la categoria catastale (A/4 - "abitazione popolare" con pertinenza deposito) le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. n.11 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), I sem. 2024 (ultimo aggiornamento);

- il portale www.valorimetroquadro.it, anno 2024.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili, comparse recentemente nei quotidiani di Cardito, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Cardito, oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio, nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. n.11 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il portale www.valorimetroquadro.it, anno 2024.

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il lotto pignorato.

Stima analitica. Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/4" ovvero "abitazione popolare", per la quale le banche dati utilizzate come riferimento per la stima, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "D2 - Periferica/CARDITELLO" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio di Cardito) non riportano specifici indicatori, si è fatto riferimento:

- all'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), considerando immobili di categoria A/3 - "abitazioni di tipo economico", i cui valori sono stati ragguagliati alla categoria A/4 - "abitazioni di tipo popolare", applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,05% (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore);
- al portale www.valorimetroquadro.it, nel quale sono menzionati unicamente i valori di immobili in condizioni "ordinarie" di mercato (e non di tipo "economico"), che sono stati, pertanto, ragguagliati applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,26 % (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore).

Pertanto, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, e per la categoria in questione, il canone mensile di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **160,00 mq** (Cfr. quesito n.2), "libero" ed in uno stato di conservazione "normale" può:

- per l'O.M.I. - I semestre 2024, essere compreso tra € 490,00 – € 730,00 mensili, ed in particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, può aggirarsi intorno a € 570,00 mensili;
- secondo il portale www.valorimetroquadro.it – anno 2024, aggirarsi intorno ai € 445,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira proprio intorno a € 415,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 500,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 6.000,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 4.200,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile è situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 3,3%, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1 \text{ lotto}} = € 4.200,00 / 0,033 = € 127.272,73$$

Stima sintetica. Anche per tale metodo estimativo, non avendo banche dati relative ad immobili di categoria A/4 "abitazioni di tipo popolare", si è fatto riferimento, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, zona definita "D2 - Periferica/CARDITELLO" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio:

- all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), considerando immobili di categoria A/3 - "abitazioni di tipo economico", i cui valori sono stati ragguagliati alla categoria A/4 - "abitazioni di tipo popolare", applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,05% (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore);
- al portale www.valorimetroquadro.it, nel quale sono menzionati unicamente i valori di immobili in condizioni "ordinarie" di mercato (e non di tipo "economico"), che sono stati, pertanto, ragguagliati applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,26 % (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore).

Pertanto, per la categoria in questione, il **valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **160,00 mq** (Cfr. quesito n.2), "libero" ed in condizioni "normali" può:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2024, essere compreso tra 610,00 - 940,00 €/mq; in particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile si aggira intorno a 730,00 €/mq;
- secondo il portale www.valorimetroquadro.it, anno 2024, aggirarsi intorno a 870,00 €/mq ed, in particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, si aggira proprio intorno a 815,00 €/mq. Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di 770,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e libero.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

$$V_{m2 \text{ lotto}} = 770,00 \text{ €/mq} \times 160,00 \text{ mq} = € 123.200,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene in esame ma in condizioni normali e libero, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{m \text{ norm lotto 1}} = (€ 127.272,73 + € 123.200,00) / 2 = \\ \text{ca } € 125.000,00$$

(valore di un immobile in condizioni "normali" e libero)

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la particolare zona interessata (frazione Carditello), ancorché non si rinvenivano molteplici inserzioni; inoltre, è da considerare che gli annunci pubblicati mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% e che gli stessi riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il lotto pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione e panorama, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiana, ecc.; immobili con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione, e/o immobili con/o senza abusi da sanare. Tuttavia, apportando agli stessi gli opportuni decrementi o maggiorazioni, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

Considerando, poi, gli opportuni deprezzamenti per il lotto in esame, in particolare, per:

- a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura (0%);
 - b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
 - c) l'adeguamento per stato di occupazione (da l debitore) (0 %);
 - d) lo stato di conservazione del lotto che risulta essere per il sub 9 "buono" per il piano terra a e l'ammezzato ma "scarso" per il 1° piano e per il sub 2 "fatiscente" e la circostanza che alcuni ambienti **non rispettano l'abitabilità (- 15 %)**;
 - e) lo stato di conservazione del complesso che risulta essere "scarso" (vedi voce "f");
 - f) l'assenza di gas, riscaldamento, posto auto, ascensore (voci "e" ed "f": - 5%);
 - g) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);
 - h) **mancato rinvenimento di un titolo edilizio e lo stato in parte illegittimo del sub 9 e l'impossibile ripristino dello stato dei luoghi (- 20%)**;
 - i) l'assenza di spese condominiali insolute (0%);
 - j) gli oneri per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie per il bene in questione, solo per il sub 2 e l'eliminazione dello spazio esterno del sub 9 (€ 1.500,00);
 - k) l'assenza di gli oneri per regolarizzazioni catastali (non possibili per il sub 9) (€ 0),
- si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

$V_{m \text{ lotto}} = € 75.000,00$

valore di mercato del lotto

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- l) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
 - la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);

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

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5% ovvero pari a:**

V_{asta lotto} € 70.000,00

valore d'asta del lotto

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE POPOLARE SUB 9 CON DEPOSITO SUB 2 VIA NUOVA BELVEDERE N.140, CARDITO (NA)		
	superficie commerciale lotto	ca 160,00 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione "normale" e libero	€ 125.000,00
	valore a €/mq	ca 780,00 €/mq
a)	assenza di contratto di locazione	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
c)	adeguamento per stato di occupazione	0%
d)	adeguamento per stato di manutenzione sub 9 "buono" per il piano terra a e l'ammezzato ma "scarso" per il 1° piano e per il sub 2 "fatiscente" -ambienti non abitabili	-15 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione del <u>complesso</u> "scarso"	- 5 %
f)	mancanza di gas, riscaldamento, posto auto, ascensore	
g)	assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0%
h)	mancato rinvenimento titolo edilizio, lo stato parzialmente illegittimo sub 9 e l'impossibile ripristino dello stato dei luoghi	- 20 %
i)	assenza di spese condominiali insolute	€ 0
j)	oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica	€ 1.500,00
k)	oneri per la regolarizzazione catastale	€ 0
	valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni	€ 75.000,00
	valore a €/mq	ca 460,00 €/mq
l)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in	- 5 %

	sede di vendita forzata, la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile, la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione,	
m)	prezzo base asta dell'immobile pignorato	€ 70.000,00
n)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento sub 9 € 294,00 mutuo 35,00	€ 329,00
o)	Attestazione di prestazione energetica	€ 350,00

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

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

Gli immobili oggetto della presente procedura espropriativa (BENE N.1 - abitazione sub 9 e BENE N.2 - deposito sub 2) risultano pignorati per la quota di 1/1 proprietà ed, in considerazione della superficie degli stessi, della loro provenienza, dell'appetibilità che possano avere sul mercato, si ritiene che risultino vendibili in unico lotto.

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.

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Cardito (Cfr. All. n.3 – *Certificati debitore*):

- il certificato di stato civile dell'esecutato, accertando che il debitore Sig. _____ risulta di stato libero;
- il certificato di residenza storica anagrafica del debitore, accertando che lo stesso, alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 11/10/2023, risiedeva all'indirizzo al quale sono ubicati i beni pignorati.

ALLEGATI:

Allegato n.1

Verbale di accesso 02/02/2024

Allegato n.2

Ispezioni ipotecarie

- l'elenco delle formalità del sub 9 (BENE N.1)
- l'elenco delle formalità del sub 2 (BENE N.2)

- l'elenco delle formalità dell'ex sub 5
- l'elenco delle formalità dell'ex sub 6
- l'elenco delle formalità dell'ex sub 1 part 56
- l'elenco delle formalità dell'ex sub 1 part 111
- nota di trascrizione atto unilaterale d'obbligo

Allegato n.3

Certificati esecutato

- certificato di stato civile del debitore
- certificato di residenza storica del debitore
- stato di famiglia del debitore

Allegato n.4

Atti di trasferimento

- atto di **compravendita** del 29/12/2011 del Notaio _____ di Santa Maria Capua Vetere, rep. n.13779, racc. n.10649 (All. n.4.1 – *Atto in favore dell'esecutato*);
- atto di **cessione di quote** del Notaio _____ del 28/02/1977, rep. n.87850, racc. n. 7577 (All. n.4.2 – *Atto di cessione del 1977*);
- atto di **cessione di quote** del Notaio _____ del 30/06/1975, rep. n.85977, racc. n.6715 (All. n.4.3 – *Atto di cessione del 1975*);
- atto di **retrocessione e donazione** del Notaio _____ del 04/02/1972, rep. n.23604 (All. n.4.4 – *Atto di retrocessione e donazione del 1972*);
- atto di **donazione** del Notaio _____ del 13/04/1967, rep. n.15923, racc. n.2200 (All. n.4.5 – *Atto di donazione del 1967*);

Allegato n.5

Dati catastali

- visura storica sub 9 fg. 2 part 56 (BENE N.1)
- visura storica sub 2 fg. 2 part 111 (BENE N.2)
- visura storica part 56
- visura storica part 111
- estratto di mappa di terreno N.C.T. fg. 2 part. 56 e 111

Allegato n.6

Documentazione Uff. Tecnico Comune di Cardito

- Autorizzazione all'esecuzione dei lavori n.1181 del 08/08/1967

Allegato n.7

Grafici di inquadramento

- vista satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
- stralcio zonizzazione del P.R.G. del Comune di Cardito e N.T.A.
- stralcio zonizzazione Agenzia delle Entrate

Allegato n.8

Rilievi planimetrici e planimetria difformità

Allegato n.9

Documentazione fotografica e planimetria coni ottici

Comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania

Banca dati quotazioni immobiliari

- OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2024 (ultimo aggiornamento)
- portale www.valorimetroquadro.it, anno 2024
- annunci di vendita

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 43 pagine (1 facciata) oltre n.36 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Aversa, 04/11/2024

L'Esperto-Stimatore
Arch. Federica Ruocco

