

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA PAOLA CASERTA**

**PROCEDIMENTO N. 274/2021 R.G.E.**

**LEVITICUS SPV S.R.L.**  
**CONTRO**  
**...OMISSIS...**

**RELAZIONE DI STIMA**

**S. Maria C.V. li 08/01/2024**

**L'ESPERTO**  
**Ing. Pasquale Ferriero**

---

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Paola Caserta, Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

**Premessa.**

In data 12/02/2023 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Pasquale Ferriero con studio Tecnico in S. Maria C. V., Via G. Bonaparte n. 20, quale esperto stimatore nella procedura n. 274/2021 R.G.E., incardinata da LEVITICUS SPV S.R.L. contro ...OMISSIS..., nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura. La S.V. fissava la successiva udienza per il prosieguo della causa il giorno 26/09/2023, pertanto il termine ultimo per il deposito della consulenza era stato fissato il giorno 27/08/2023. In considerazione del fatto che per l'immobile oggetto di pignoramento non veniva fornita la documentazione urbanistica, benché richiesta al Comune di Villaricca con ampio anticipo, il sottoscritto formulava Istanza alla SS.VV. per la concessione di una proroga per il deposito dell'elaborato peritale. In seguito alla predetta istanza la SS.VV. differiva l'udienza di Comparizione Parti al 06/02/2024, concedendo termine per il deposito dell'elaborato peritale fino a trenta giorni prima dell'udienza, ovvero in data 08/01/2024, considerato che il trentesimo giorno è festivo.

Nella stessa data in cui veniva conferito l'incarico al sottoscritto Esperto Stimatore, veniva nominato quale custode dell'intero compendio pignorato l'avv. Michele Iuliano.

La presente procedura si basa su atto di pignoramento notificato in data 10/06/2021 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 09/09/2021, Registro Generale 44926 e Registro particolare n. 33372 (All. 4 – Nota 1). Il pignoramento risulta trascritto contro ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...per la quota complessiva di piena ed intera proprietà. La trascrizione del pignoramento grava sui diritti immobiliari così descritti:

Bene immobile sito in Villaricca (NA) al Viale Privato Padre Pio da Pietralcina, che si diparte dalla strada di Circumvallazione Esterna di Napoli, e precisamente:

- Immobile ad uso abitativo su due livelli (T - S1), composto da sei vani, contraddistinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 3, particella 200, sub. 8, cat. A/2, classe 3, vani 6, piani T-S1, int. 7, RC 464,81.

Previ accordi con il Custode nominato, il giorno 09/05/2023 alle ore 18:00 si provvedeva ad eseguire il primo accesso presso l'immobile pignorato. Alla data e all'ora stabilita il sottoscritto si

recava nei luoghi oggetto di vertenza unitamente al custode giudiziario e, in tale circostanza, si rinveniva la presenza dei debitori, i quali, prestando ampia collaborazione, consentivano l'accesso e l'esecuzione di un rilievo plano altimetrico e fotografico degli immobili, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto congiuntamente al custode giudiziario. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 19:40.

Il dettaglio delle operazioni svolte è contenuto nel verbale di sopralluogo già agli atti del fascicolo e riportato nell'allegato 1 della presente relazione.

**Controllo documentazione.** Come richiesto dal G.E., è stato depositato in cancelleria nei termini previsti dal mandato il controllo documentale della procedura in oggetto. In riferimento alla completezza della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, ex art. 567 comma 2 c.p.c., relativa all'immobile pignorato, si rileva che l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni si estende per un periodo temporale superiore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento: infatti l'elenco delle trascrizioni risale ad un atto di compravendita del 16/06/1988 (Nota 2 - Allegato 4).

In riferimento alla tempestività del deposito della certificazione notarile sostitutiva da parte del creditore procedente, si rileva che è stata depositata nei termini di legge.

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dalla S.V.I. secondo l'ordine indicato nel verbale di giuramento, riportando nei vari allegati la documentazione richiesta, i grafici e le foto.

**a) QUESITO n. 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.**

I beni immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe sono costituiti dai diritti di **piena ed intera proprietà** di:

- Unità immobiliare con autorimessa e cortile pertinenziale, facente parte di una villetta a schiera bifamiliare, sita nel comune di Villaricca, ex Viale Privato denominato Padre Pio da Pietralcina, oggi Corso Europa n. 368, ad uso abitativo su due livelli (piani T-S1) della consistenza catastale di vani 6. In Catasto al foglio 3, particella 200, sub 8, cat. A/2, classe 3, vani 6, piani T-S1, int. 7, RC € 464,81.

*Sulla base delle caratteristiche degli immobili, come rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati, i beni sopra elencati sono stati inseriti in un unico lotto per la vendita, in quanto privi di possibilità di comoda suddivisione, considerata anche l'unicità dell'identificativo catastale.*

I beni in argomento, per i quali è stata autorizzata la stima, consistono nella **piena ed intera proprietà** di una unità per civile abitazione ubicata nel comune di Villaricca (NA), al Corso Europa n.368, ex Viale Privato denominato Padre Pio di Pietralcina. L'immobile pignorato è parte di una maggiore consistenza costituita da un villette a schiera bifamiliari, ognuna realizzata su quattro livelli, riunite nel condominio denominato Parco Le Scalette.

Fa parte del compendio pignorato un'autorimessa al piano interrato, alla quale si accede dalla corsia garage che si diparte dalla strada pubblica. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, il primo seminterrato, avente un fronte completamente fuori terra che si affaccia su un piccolo cortile pertinenziale, ed un fronte cieco con affaccio sulla corsia coperta di accesso alle autorimesse; è presente un secondo livello fuori terra (piano terra) a cui si accede dal vialetto condominiale pedonale. I due livelli sono collegati da una scaletta interna a chiocciola.

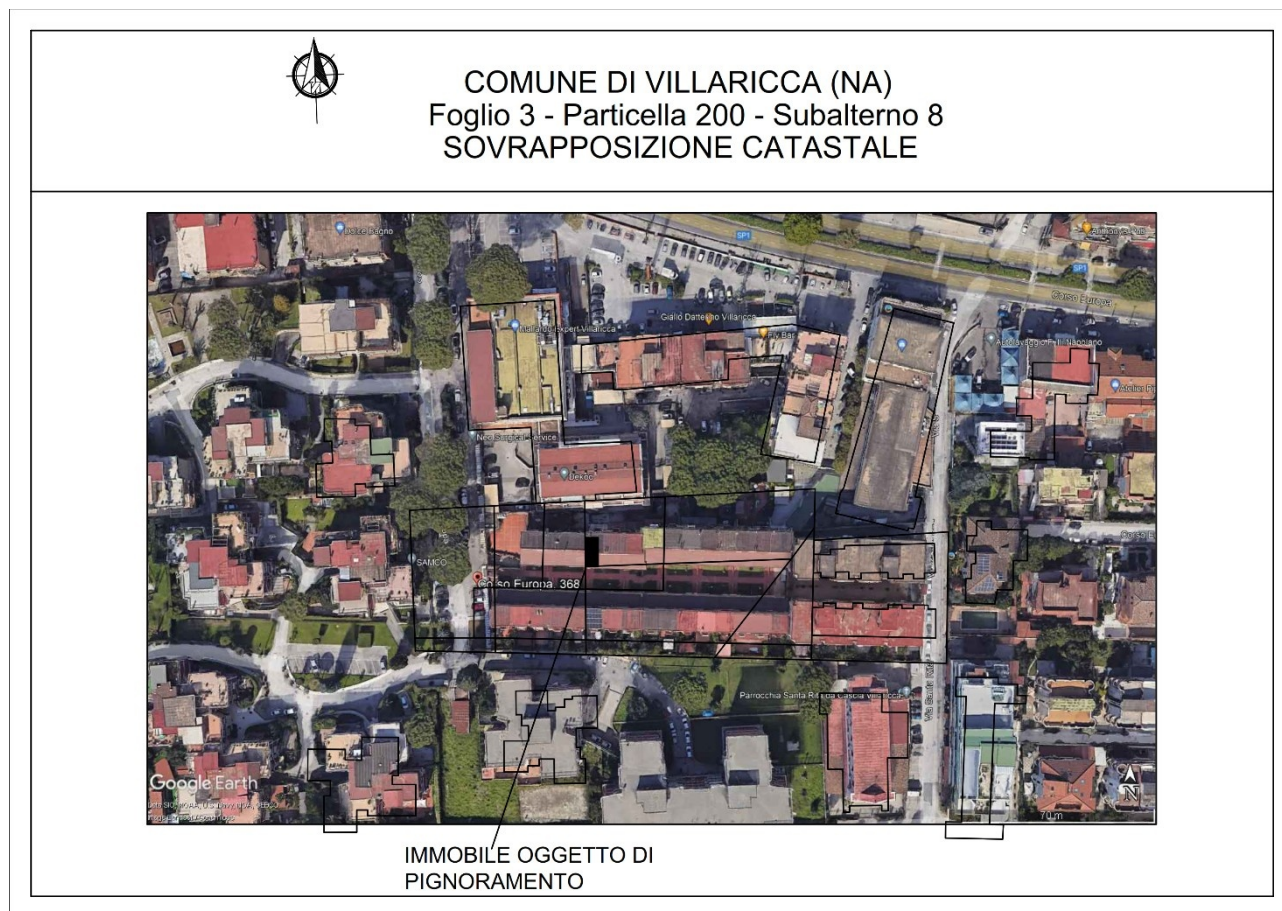
Come detto l'immobile è parte di una maggiore consistenza, costituita da villette a schiera; ogni villetta è formata da due unità abitative, una disposta tra il piano interrato e terra (tipologia oggetto di pignoramento), ed una ai piani superiori (primo e secondo); ogni unità abitativa presenta un ingresso dall'esterno autonomo ed indipendente.

L'unità pignorata, come detto, è ubicata tra il piano interrato e terra, ed è distinta con il numero interno 7, ed è censito al NCEU di Villaricca al foglio 3, p.lla 200, sub. 8. L'autorimessa non è censita autonomamente, in quanto parte della consistenza dell'abitazione.

I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto sia all'epoca del pignoramento che all'attualità.

**Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello effettivamente posseduto dai debitori, in forza dell'atto di compravendita del 25/07/2006 (Allegato 4) per Notaio Raffaele Orsi, mediante il quale la sig.ra ...OMISSIS... acquista la piena ed intera proprietà dell'unità abitativa identificata nel catasto fabbricati del Comune di Villaricca al foglio 3, p.lla 200 sub. 8.**

## SOVRAPPOSIZIONE DELLA FOTO SATELLITARE E DELLA MAPPA CATASTALE



Dalla sovrapposizione della mappa catastale con le foto satellitari non è possibile verificare la corrispondenza con il cespite pignorato, in quanto, quest'ultimo, non risulta mappato. Tuttavia è possibile verificare la corrispondenza della mappa con gli edifici limitrofi che, pur con alcune differenze, restituiscono una sostanziale coincidenza, rendendo esatta l'individuazione degli immobili pignorati.

**LOTTO UNICO:** Diritti di piena ed intera proprietà di unità immobiliare per civile abitazione con cortile ed autorimessa pertinenziale, ubicata in Villaricca (NA), al Corso Europa n. 368, Parco Le Scalette, int. 7, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza costituito da villette a schiera bifamiliari. L'unità abitativa si sviluppa tra il piano interrato ed il piano terra; confina a sud con corsia garage (piano interrato) e vialetto condominiale (piano terra), ad ovest con interno 5 (sub 6) ed interno 8 (sub 9), ad est con interno 9 (sub 10) ed autorimessa interno 8 (sub 19); è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Villaricca al foglio 3, p.lla 200 sub. 8, cat. A/2, cl. 3, vani 6.

**b) QUESITO n. 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

I beni costituenti il neformato lotto di vendita consistono in una unità immobiliare per civile abitazione, distribuita tra il piano interrato ed il piano terra di una villetta a schiera bifamiliare, con annesso cortile ed autorimessa pertinenziale, con il numero interno 7, il tutto sito nel Comune di Villaricca (NA) al Corso Europa 368.

L'immobile è composto, al piano terra, da ingresso con scala interna di mq 10,66, Camera di mq 14,15 con annesso balcone di mq 6,40, Bagno di mq 2,51, Camera di mq 6,97 e Camera di mq 12,15. Mediante la scala a chiocciola interna si raggiunge il piano Interrato, dove è presente il locale cucina-pranzo di mq. 29,56 con acceso diretto al cortile pertinenziale di mq 34,23, dal quale riceve aria e luce; vi è poi il Bagno di mq 7,00 ed il locale autorimessa di mq 12,90. Il tutto per una superficie complessiva netta intera pari a mq 83,00, oltre cortile ed autorimessa.

All'unità immobiliare si accede dal piano terra, percorrendo il vialetto condominiale esclusivamente pedonale. All'autorimessa vi si accede dalla corsia carrabile che si diparte dalla strada pubblica.

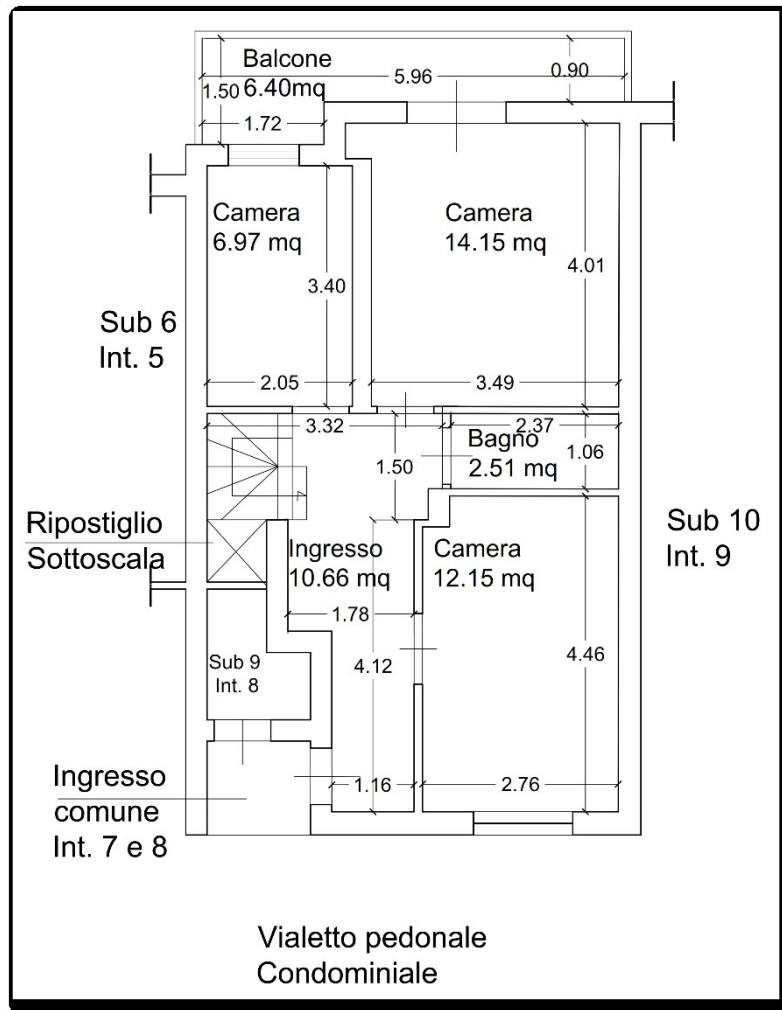


Vialeto condominiale di ingresso alle unità abitative

Dal vialetto si accede ad un piccolo pianerottolo in comune con l'unità abitativa interno 8, dove è presente la porta di ingresso (foto 2), che immette nell'ingresso delle unità abitative. Il predetto ingresso disimpegna tre camere, un piccolo bagno e la scala interna.

L'altezza interna utile del piano terra è di mt 2,80. Il tutto con una superficie totale netta interna di mq. 46,44, oltre a mq. 6,40 di balcone.

**PLANIMETRIA DELL'UNITA' ABITATIVA AL PIANO TERRA**



VISTA DELLA SCALA INTERNA

VISTA DI UNA CAMERA



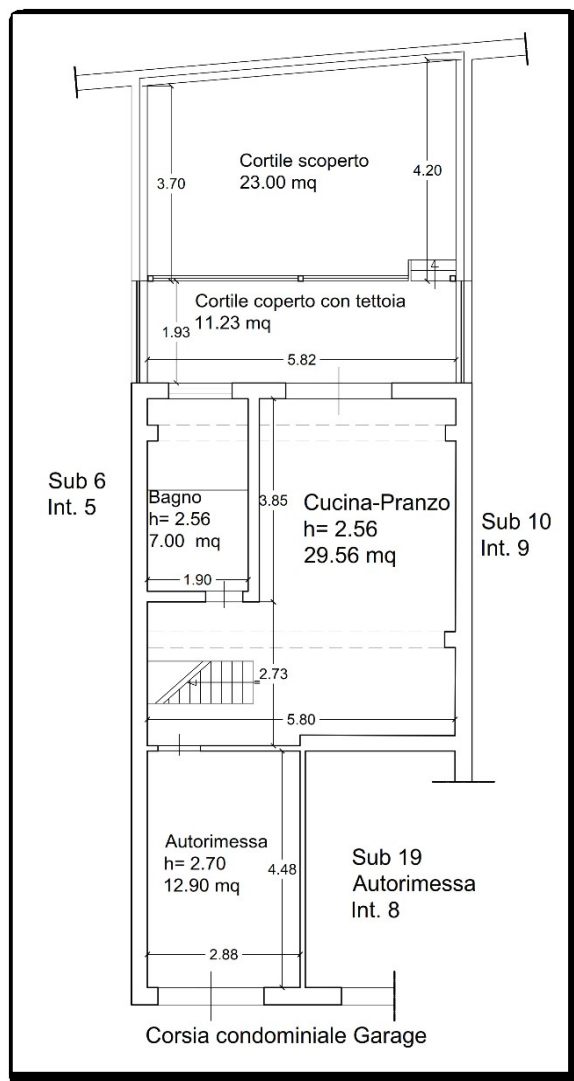
Dalla scala interna si accede al piano seminterrato. Detto piano è caratterizzato da un fronte completamente libero, con affaccio su di un cortile esterno, e da un fronte cieco. Il lato del fronte

cieco è interamente occupato dall'autorimessa, alla quale si accede con l'auto attraverso la corsia carrabile che corre sotto il vialetto pedonale.

Al piano interrato è presente un unico locale nel quale è ricavata la cucina e la zona soggiorno-pranzo. Dal predetto locale si accede al cortile esterno, in parte coperto con tettoia in legno, avente una superficie di mq 34,23; è presente anche un bagno con porta d'ingresso prospiciente alla scala. Nella zona della scala è presente la porta di accesso all'autorimessa.

L'altezza interna utile del piano interrato è di mt 2,56, inferiore al minimo richiesto per la residenza ( $h=2,70$  mt), mentre l'altezza del locale autorimessa è di mt 2,70. La ridotta altezza è ascrivibile, a parere dello scrivente, ad un intervento di ristrutturazione del piano interrato, mediante il quale è stato sovrapposto il nuovo massetto e pavimento, sia del bagno che della cucina-pranzo, a quello esistente.

### PLANIMETRIA DELL'UNITA' ABITATIVA AL PIANO INTERRATO





VISTA DELLA CUCINA



VISTA DEL CORTILE



**Calcolo superficie commerciale. I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale** sono quelli forniti dalla norma UNI 10750, che risultano quelli comunemente utilizzati dagli operatori del settore immobiliare, pertanto la superficie commerciale del fabbricato in oggetto si ottiene da:

1. 100 % delle superfici coperte calpestabili dell'appartamento e 100 % delle superfici pareti divisorie interne:
 

Piano Interrato .....	mq	38,03
Piano Terra .....	<u>mq</u>	<u>49,83</u>
Totale .....	mq	87,86
  
2. 100 % delle superfici pareti esterne e 50% delle superfici delle pareti esterne comuni, nei limiti del 10% della superficie interna:
 

Totale .....	mq	8,70
--------------	----	------
  
3. 25% delle superfici a balcone:
 

Balcone (6,40 x 0,25) .....	mq	1,60
Cortile Coperto (11,23 x 0,25) .....	<u>mq</u>	<u>2,80</u>
Totale .....	mq	4,40
  
4. 10% delle superfici dei cortili scoperti:
 

Cortile (23,00 x 0,10) .....	mq	2,30
------------------------------	----	------
  
5. 50% delle autorimesse:
 

Autorimessa (12,90 x 0,50) .....	mq	6,45
----------------------------------	----	------

In base ai suddetti coefficienti la superficie commerciale totale dell'immobile risulta pari a **mq. 109,71.**

**Esposizione.** L'unità abitativa ha affacci esclusivamente sui lati Nord e sud per il piano terra, e solo sul lato nord per il piano interrato. Tutti i vani, ad eccezione del disimpegno, sono dotati di aerazione ed illuminazione naturale, il tutto rispondente ai minimi richiesti per legge. L'esposizione è definibile buona, anche in considerazione della presenza del balcone e del cortile, ed in relazione anche alla distanza adeguata dagli edifici adiacenti.

**Dotazioni condominiali e aree comuni:** L'unità abitativa oggetto di pignoramento è parte di un complesso di villette a schiera plurifamiliari denominato "Parco Le Scalette", edificato su tre livelli fuori terra e un piano interrato. Le dotazioni condominiali sono costituite, da quanto si è potuto appurare, dal vialetto pedonale al piano terra, dalla corsia di accesso alle autorimesse al piano interrato e da una portineria posta in corrispondenza dell'ingresso al parco. Vi è poi il piccolo pianerottolo di accesso comune tra l'interno 7 e l'interno 8.

VISTA DELL'INGRESSO DEL PARCO CON PORTINERIA



VISTA DELLA CORSIA AUTORIMESSE



### **Rifiniture interne e Condizioni di manutenzione.**

Il fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte è stato edificato negli anni 1983-88 con struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai in latero-cemento.

L'unità Immobiliare in oggetto presenta la pavimentazione del piano terra in piastrelle di gres smaltato con finitura lucida di colore beige in tutti i vani, risalente all'epoca della sua costruzione. Al piano interrato la pavimentazione risulta di recente realizzazione, costituita da gress porcellanato effetto parquet bianco nella cucina-pranzo, e mattonelle 20x20 nel bagno. Il locale autorimessa risulta pavimentato con mattonelle 10x15 in gress rosso risalente all'epoca di realizzazione dell'edificio.

Tutte le pareti risultano intonacate, con riattintatura avvenuta di recente, ad eccezione del locale autorimessa dove è presente un intonaco di fondo piuttosto granuloso e irregolare (cosiddetto alla messicana), pitturato con calce bianca applicata a spruzzo.

Nel vano cucina le pareti risultano in parte tinteggiate ed in parte ricoperte da carta da parato da design; i bagni hanno rivestimento in ceramica di colore bianco smaltato sulle pareti per tutta l'altezza, per entrambi i bagni.

Gli infissi interni, al piano terra, sono realizzati in legno tamburato con impiallacciatura noce di vecchia fattura, mentre quelli del piano interrato, benché più recenti, risultano di media qualità e colore bianco; gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetro camera, di media qualità, protetti da persiane a battente in acciaio bianco. L'ingresso all'appartamento avviene per mezzo di una porta blindata dotata di serratura di sicurezza.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento si possono definire discrete, in considerazione del fatto che il piano interrato risulta recentemente e parzialmente ristrutturato, mentre il piano terra presenta le finiture dell'epoca della sua costruzione, quindi particolarmente vetuste. Inoltre, il piano interrato, risulta affetto dal fenomeno della condensa sulle pareti, con proliferazione di muffe. Tale fenomeno è legato alla concomitanza dell'effetto della cucina, che produce grandi quantità di vapore, ed alla presenza di ponti termici.

Nel corso del sopralluogo è stato appurato che l'intero fabbricato, di cui i beni descritti fanno parte, si trova in cattive condizioni manutentive, in modo particolare le facciate, le quali necessitano di una manutenzione straordinaria (totale rifacimento).

**Impianti.** Gli impianti interni dell'appartamento sono quelli per civile abitazione: impianto elettrico, citofonico, antenna TV, impianto di adduzione acqua calda e fredda ed impianto di scarico acque reflue, impianto di adduzione gas di città.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, questo risulta essere sottotraccia, risalente all'epoca di costruzione e, da quanto si è potuto appurare, conforme alla norma vigenti in materia all'epoca della realizzazione.

L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale.

L'impianto di scarico delle acque reflue è collegato alla pubblica fogna.

L'impianto termico è alimentato da caldaia murale a gas metano, posta sul balcone del piano terra, allacciato alla rete di distribuzione cittadina. La caldaia alimenta dei termosifoni a piastre radianti in acciaio di vecchia fattura. La medesima caldaia è utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'autorimessa è dotata dell'impianto elettrico che corre in canalina esterna; vi è la presenza del contatore idrico dell'abitazione, nelle prossimità del quale è presente una presa d'acqua.

**Contesto urbano in cui è inserito l'immobile.** I beni immobili descritti sono ubicati in zona periferica, rispetto al centro del Comune di Villaricca. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale, considerata la prospicienza all'arteria stradale costituita dal Corso Europa, che, tra l'altro, collega direttamente diverse città confinanti.

L'immobile si trova a circa km. 1 dal centro storico di Villaricca, ove sono ubicati i principali servizi comunali offerti dalla città. Mentre per quanto riguarda le attività commerciali, distano poche decine di metri dall'abitazione, in quanto disposte lungo Corso Europa.

A circa 3,5 km si trova lo svincolo "Asse perimetrale Melito-Scampia" strada Provinciale SP 500. A 4 km si trova lo svincolo della strada statale SS7bis, ed a 4,5 km si trova lo svincolo della SP ex SS 162 NC, attraverso i quali è possibile raggiungere facilmente le altre cittadine del Napoletano.

Il Comune di Villaricca conta circa 31.000 abitanti ed è ben collegato ai principali centri urbani della regione mediante le arterie stradali appena citate. La città di Napoli dista circa 27 km in direzione Nord-Ovest.

Dalle indagini espletate non è stato rinvenuto l'**Attestato di prestazione Energetico dell'unità immobiliare.**

### **c) QUESITO 3 - Identificazione Catastale del bene pignorato.**

Gli immobili pignorati sono esattamente identificati catastalmente, ed i relativi dati sono quelli già indicati nei punti precedenti, ovvero **Foglio n. 3, particella n. 200, subalterno 8, categoria A/2.**

I dati catastali riportati nell'atto di provenienza coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, e coincidono anche con quelli attualmente riportati in catasto.

Dalla disamina della documentazione catastale risulta che in catasto fabbricati sono intervenute le seguenti variazioni catastali con riferimento ai beni pignorati.

I dati attuali derivano da:

- variazione toponomastica del 31/03/2022 pratica n. NA0098559, in atti dal 31/03/2022 (n. 98559.1/2022);
- variazione del 28/06/2005 per inserimento classamento con istanza 416773/05, pratica n. NA0443327 in atti dal 28/06/2005 (91112.1/2005);
- variazione toponomastica del 16/10/2003 pratica n. 732441, in atti dal 16/10/2003 (n. 88010.1/2003);
- costituzione ante impianto meccanografico 1988, non databile esattamente per planimetria catastale non abbinata.

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà, relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni risultano in ditta alla debitrice ...OMISSIS...nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., per i diritti di piena ed intera proprietà dal 25/07/2006 ad oggi;
- dal 16/05/1988 al 25/07/2006, i beni erano in ditta ...OMISSIS..., per i diritti di piena ed intera proprietà;
- dalla costituzione, ante impianto meccanografico del 31/01/1988, al 16/05/1988 i beni erano in ditta della Società Parco Villa Fiorita srl, per i diritti di piena ed intera proprietà.

La sequenza delle vulture catastali susseguitesi ricalca i passaggi di proprietà che hanno subiti i beni nell'ultimo ventennio.

Nell'allegato 5 vengono riportate le visure storiche che documentano la ricostruzione catastale riportata.

\*\*\*\*\*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Servizi Catastali - si è riscontrato l'assenza della Planimetria Catastale dell'immobile pignorato; l'esito della ricerca della planimetria catastale si concludeva con il messaggio di "*Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata*" (Allegato 5).

Inoltre, dall'esame dell'estratto di mappa relativo alla particella n. 200 del foglio 3 (Allegato 5), a cui appartiene l'immobile, non si riscontra la presenza del fabbricato, ovvero la zona è rappresentata come area libera non edificata, ovvero l'unità pignorata non è mappata, così come tutte le unità immobiliari della particella 200.

In seguito agli accertamenti suesposti, il sottoscritto inviava istanza all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio (Allegato 5), nella quale faceva presente l’assenza all’impianto meccanizzato della planimetria Catastale riferita al cespite pignorato (Fig. 3, p.la 200, sub 8) e ne chiedeva la rasterizzazione con formale richiesta del 22/03/2023 prot. 54178. L’Ufficio interrogato rispondeva in data 27/04/2023 all’istanza, dichiarando:

---

**Da:** UPT NAPOLI - ARCHIVIO  
**Inviato:** giovedì 27 aprile 2023 14:36  
**A:** 'pasquale.ferriero@ordingce.it'  
**Oggetto:** I: Richiesta Rasterizzazione planimetria catastale non abbinata.  
**Allegati:** Richiesta rasterizzazione plan..pdf; VISURA STORICA.pdf; Nomina CTU 274-2021.pdf

Gentile Utente,  
in riferimento alla sua richiesta inviata via e-mail, cui si risponde, risulta quanto segue:

- Non evadibile in quanto non sono stati momentaneamente reperiti gli atti;

VILLARICCA 3 200 8

Il gruppo archivio

Prot 54178

**Allo stato la Planimetria catastale non è stata ancora rinvenuta.**

Da ulteriori accertamenti in merito, ed in particolare dall’indagine espletata presso gli Uffici tecnici del Comune di Villaricca, non sono emersi ulteriori elementi che possano aiutare per il recupero della planimetria Catastale.

Considerato che il cespite risulta munito di identificativo catastale, risulta classato, munito di consistenza e rendita, si ritiene che lo stesso sia stato regolarmente dichiarato all’Agenzia delle Entrate, e che la planimetria catastale, probabilmente smarrita dalla busta, non si sia potuta abbinare.

L’ipotesi dello smarrimento si ritiene plausibile in quanto il sottoscritto è venuto in possesso di planimetrie catastali del cespite pignorato (fornite dall’esecutato) che, pur non presentando gli estremi di registrazione dell’Agenzia del territorio (protocollo e data), risultano sottoscritti da tecnico abilitato e corrispondenti allo stato dei luoghi (Vedi Allegato 5).

Considerata la risposta dell’Agenzia delle Entrate del 27/04/2023, la quale dichiara che le planimetrie non sono state “*momentaneamente*” rinvenute, l’eventuale futuro aggiudicatario dovrà effettuare nuovamente la ricerca e nel caso di esito negativo, ripresentare nuovamente le

planimetrie. Prima della presentazione delle nuove planimetrie occorre, necessariamente, produrre il tipo mappale dell'intero complesso immobiliare di cui il cespite fa parte.

I costi per la presentazione della nuova planimetria ed il costo, in quota parte, per la mappatura degli edifici si stima in € 1.000,00

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

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di unità immobiliare per civile abitazione su due livelli con cortile ed autorimessa pertinenziale, ubicata in Villaricca (NA) al Corso Europa n. 368, Parco Le Scalette, int. 7, facente parte di un complesso immobiliare di villette a schiera bifamiliari. **L'immobile si compone**, al piano terra, da ingresso con scala interna di mq 10,66, Camera di mq 14,15 con annesso balcone di mq 6,40, Bagno di mq 2,51, Camera di mq 6,97 e Camera di mq 12,15; mentre al piano interrato è presente il locale cucina-pranzo di mq. 29,56 con acceso diretto al cortile pertinenziale di mq 34,23, il Bagno di mq 7,00 ed il locale autorimessa di mq 12,90. E' riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Villaricca al foglio 3, p.lla 200 sub. 8, cat. A/2, cl. 3, vani 6**; l'unità abitativa nel suo complesso **confina** a sud con corsia garage (piano interrato) e vialetto condominiale (piano terra), ad ovest con interno 5 (sub 6) ed interno 8 (sub 9), ad est con interno 9 (sub 10) ed autorimessa interno 8 (sub 19);

Il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento e alla consistenza catastale. Vi è Concessione Edilizia n. 2484/V del 24/02/1988, a cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine ad una parziale diversa distribuzione di spazi interni.

**PREZZO BASE: € 122.000,00 (Euro Centoventiduemila/00)**

**e) QUESITO n. 5 - procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.**

Per la determinazione della provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, si sono eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio di Napoli – sezione pubblicità immobiliare di Napoli 2 (Allegato 4).

Si è acquisito l'atto di provenienza dell'unità immobiliare in capo alla debitrice esecutata:

1. Atto di Provenienza. I beni pignorati sono divenuti di proprietà della debitrice ...OMISSIS...con atto di compravendita rogato dal Notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 25/07/2006, Rep. N. 83041/45662, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 28/07/2006 ai nn. 59709/29971 (Allegato 4 – Nota 3), con il quale ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (NA) il ...OMISSIS..., vendeva ad ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS...il ...OMISSIS... il diritto di piena ed intera proprietà



dell'appartamento in Villaricca (NA) in Viale Padre Pio da Pietralcina, riportato in C.F. al fg. 3, p.lla 200 sub. 8.

2. A ...OMISSIS... la proprietà degli immobili oggetto dell'odierno pignoramento è pervenuta per avere acquistato i fabbricati di cui il predetto immobile fa parte in virtù del seguente titolo:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Elio Belleca di Napoli del 16/06/1988, rep. N. 21012, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 15/07/1988 ai nn. 21550/15844, con il quale la Società "Parco Villa Fiorita s.r.l.", con sede in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n. 649, C.F. e P. IVA 00394070635, vendeva a ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., l'unità immobiliare in Villaricca (NA) all'epoca censito in N.C.T. al foglio 3, particella 200, sub. 8 (Allegato 4 – Nota 2);

Dal confronto della successione degli atti di compravendita con le risultanze catastali risulta la continuità degli intestatari nel ventennio.

**f) QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Dalle indagini eseguite, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca, risulta che il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 2313 del 10/12/1983 rilasciato alla Società Parco Villa Fiorita per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in località Viggiano;
- Concessione Edilizia in variante n. 2458/V del 31/08/1987;
- Concessione Edilizia in variante n. 2484/V del 24/06/1988 (VEDI ALLEGATO 6);

L'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca ha rilasciato altresì, su richiesta dello scrivente, la seguente ulteriore documentazione:

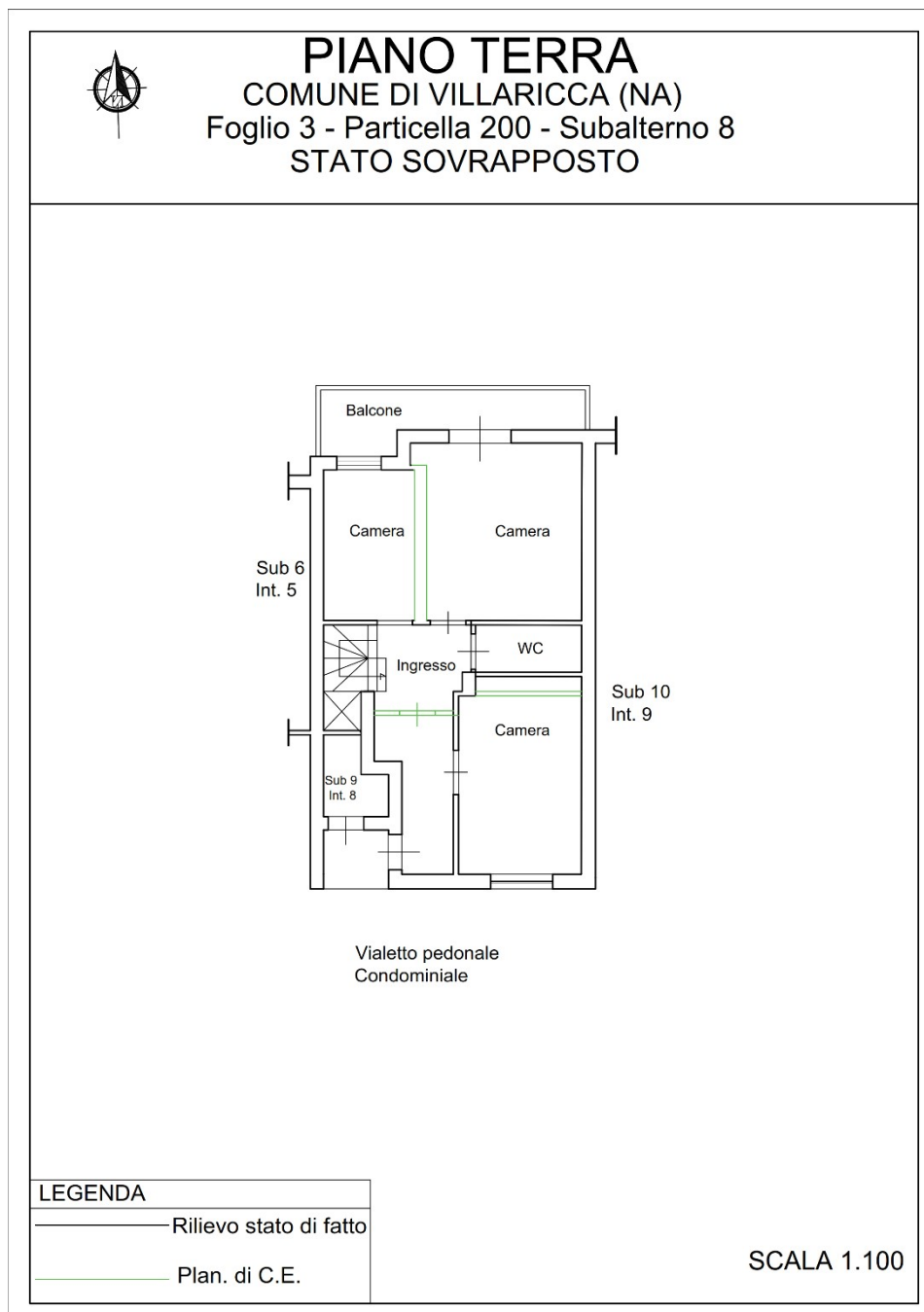
- Tavole grafiche allegate alla variante della C.E. n. 2484/V;

Il confronto tra i grafici allegati all'ultimo titolo rilasciato (C.E. 2484/V) e l'attuale stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente, evidenzia le seguenti difformità con riferimento alle sole unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- parziale diversa distribuzione di spazi interni relativamente al solo piano terra, ottenuta mediante spostamento e/o eliminazione di tramezzi;

Il tutto come rappresentato graficamente nelle figure seguenti in scala ridotta e nelle planimetrie dell'allegato N. 2.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA' URBANISTICHE



Sulla base della documentazione rilasciata, delle informazioni acquisite anche verbalmente presso l'Ufficio Tecnico comunale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente espone le proprie considerazioni circa la regolarità urbanistica degli immobili pignorati.

Innanzitutto si osserva che le difformità riscontrate rispetto al titolo abilitativo edilizio, come sopra descritte, possono essere agevolmente sanate ai sensi della normativa vigente, non comportando incrementi di superfici e volumi, e rientrando tra gli interventi consentiti dallo strumento urbanistico vigente.

Infatti, la diversa distribuzione di spazi interni è considerata come intervento di manutenzione straordinaria senza modifica delle parti strutturali, per cui per essa è necessaria la presentazione di una pratica C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/01. Non essendo nota l'epoca di realizzazione delle difformità riscontrate, è possibile sanare le stesse con la presentazione della cosiddetta C.I.L.A. "tardiva", con un costo pari a euro 1.000,00, oltre oneri tecnici e diritti di segreteria, per un totale di € 4.000,00.

Infine, dalla documentazione reperita dallo scrivente, non risulta rilasciato certificato di agibilità per il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte.

Nell'Allegato n. 6 viene riportata la documentazione significativa fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca.

**g) QUESITO n. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Alla data dei sopralluoghi effettuati, l'immobile pignorato era occupato dai debitori a titolo di abitazione principale.

**h) QUESITO n. 8 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Si riportano di seguito i dati delle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- atto di pignoramento notificato in data 10/06/2021, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 09/09/2021, Registro Generale 44926 e Registro particolare n. 33372, a favore di Leviticus SPV s.r.l, con sede in Roma (RM), C.F. 14978561000, contro ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS...il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., per la quota complessiva di 1/1 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al fg. 3 p.lla 200 sub. 8 (Allegato 4 – Nota 1).

Il citato atto di pignoramento ha dato spunto alla presente procedura esecutiva.

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 28/07/2006, Registro Generale 59710 e Registro particolare n. 22286, per complessivi Euro 348.000,00, derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento, a favore di "Banca Popolare di Novara S.p.A.", con sede in Novara (NO), C.F. 01848410039, contro ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS...il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., per la quota complessiva di 1/1 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al fg. 3, p.lla 200 sub. 8 (Allegato 4 – Nota 4).

**i) QUESITO n. 9 - Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca risulta che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile dello stato (ex art. 826 c.c.).

**j) QUESITO n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente agli usi civici del Comune di Villaricca, è risultato che nel detto comune non esistevano demani e diritti di uso civico come si evince dal decreto del commissario degli Usi civici di Napoli del 05/03/1928 riportato nell'allegato 1.

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

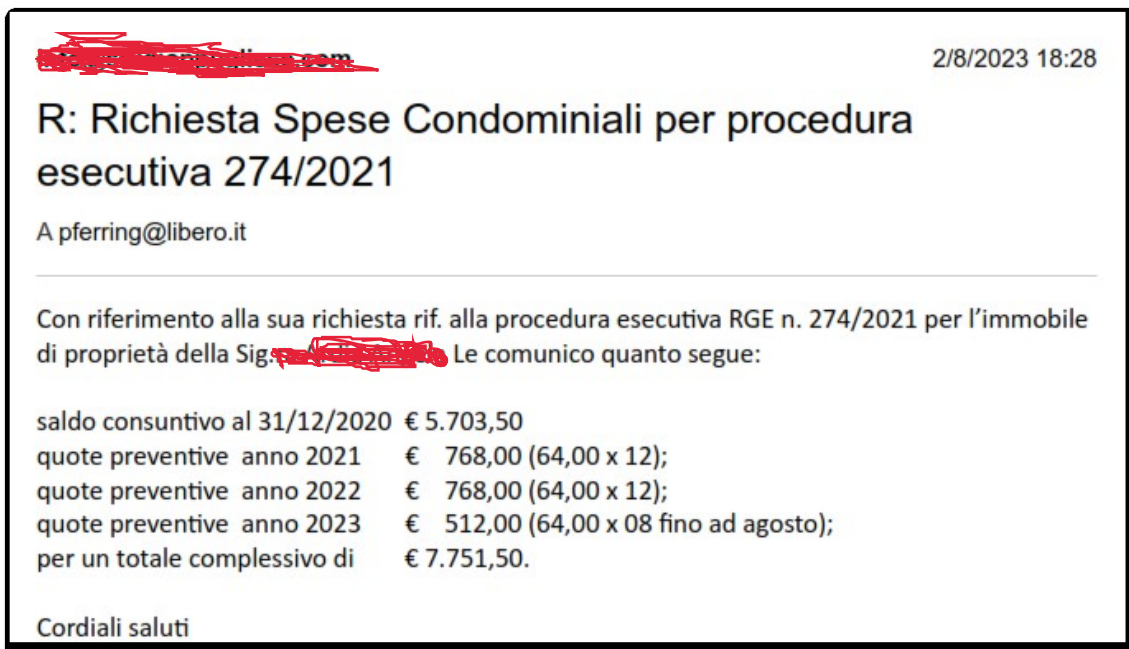
Gli immobili pignorati sono ubicati in un complesso immobiliare riunito in condominio.

Dalle informazioni fornite dall'amministratore pro-tempore del Condominio sono emerse le seguenti spese in arretrato:

- Quote condominiali in arretrato da bilancio preventivo al 31/12/2022: € 768,00
  - Quote condominiali in arretrato da bilancio preventivo al 31/12/2023: € 768,00
- Per un totale complessivo € 1.536,00**

**La quota condominiale ordinaria mensile è pari ad € 64,00.**

Non sono state comunicate quote straordinarie deliberate.



Delle spese arretrate comunicate dall'amministratore pro-tempore si prendono in considerazione solo gli ultimi due esercizi.

#### **I) QUESITO n. 12 - Stima dei cespiti pignorati.**

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume nel mercato; per arrivare alla determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si utilizzerà un solo metodo di stima, consistente nel metodo diretto di confronto. Non vengono considerate altre metodologie estimative (ad esempio il metodo analitico) in quanto non sono stati reperiti sufficienti dati certi da renderne valido il risultato. Mentre con il metodo di confronto, che nella fattispecie si basa sulle transazioni immobiliari residenziali avvenute in Villaricca, riferite principalmente ad unità immobiliari in contesti simili (villette a schiera o appartamenti duplex) per civile abitazione, si sono reperiti dati sufficienti per poter esprimere un valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il metodo di confronto si esplica attraverso due fasi: 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

#### **METODO DI CONFRONTO**

La individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi è stata effettuata tramite una indagine di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili o quantomeno più prossime a quelle dell'immobile pignorato che ricadono in zona periferica del Comune di Villaricca.

L'indagine è consistita, sostanzialmente, nell'interpellare gli operatori del settore che esercitano nel comune di Villaricca (agenzie immobiliari), e nel ricercare i valori pubblicati dai Mercuriali per la zona in oggetto.

Pertanto, i valori di mercato che possono essere reperiti sono quelli forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona e dagli operatori del settore (imprenditori-mediatori). Questi soggetti formulano un possibile prezzo di vendita dell'immobile in base alla loro esperienza, che rappresenta una proposta di vendita, che è suscettibile, in genere, di un piccolo margine di trattativa.

Dall'indagine di mercato le indicazioni di prezzo fornite sono state:

Per immobili per civile abitazione con finiture ordinarie, ubicati in contesti simili a quello pignorato, edificati in genere a partire dagli anni 1980/1990, il valore di mercato riscontrato varia tra €/mq 1.100,00 – 1.900,00 a seconda della posizione rispetto al Corso Europa e dello stato di ristrutturazione.

Dalla consultazione dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, riferito al 1° semestre dell'anno 2023 per il comune di Villaricca, si attribuisce agli immobili di tipo residenziale ricadenti nella zona C1 – Semicentrale (nel quale ricade quello oggetto di pignoramento) i seguenti valori di mercato. Quotazioni Immobiliari OMI:

- €/mq 1.150,00 – 1.750,00 Abitazioni civili in normale stato conservativo riferite alla superficie commerciale.
- €/mq 1.200,00 – 1.850,00 Ville e villini in normale stato conservativo riferite alla superficie commerciale.

L'attribuzione del valore di mercato dell'immobile pignorato viene fatta sulla base delle specifiche caratteristiche dell'immobile di seguito sintetizzate.

Considerati i pregi dell'immobile, immobile ubicato in zona di nuova edificazione ottimamente servita, e poco distante dal centro città; facente parte di un complesso immobiliare di villette a schiera bifamiliare piuttosto accogliente, immobile dotato di autorimessa pertinenziale e cortile esclusivo;

Considerati i difetti dell'immobile, lievi difformità urbanistiche e catastali, immobile da ristrutturare.

La superficie commerciale totale dell'appartamento, già determinata in risposta al quesito n. 2, è pari a **mq 109,71**.

Tutto quanto sopra considerato si ritiene che il valore di mercato attribuibile all'intero immobile in stima sia:

**€/mq 1.300,00**

$$V_n = mq 109,71 \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 142.623,00.$$

Al valore appena individuato vanno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché le spese condominiali insolute relative ai due anni antecedenti la vendita, intendendosi le stesse sostenute dal futuro aggiudicatario, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica e catastale: importo determinato nella misura di € 5.000,00.
- Quote condominiali arretrate (n. 2 annualità 24 mesi x €/mese 64,00) € 1.536,00

Pertanto, il valore finale dell'immobile è

$$\text{€ } 142.623,00 - (\text{€ } 5.000,00 + 1.536,00) = \text{€ } 136.087,00.$$

**Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.**

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima pari al 10%, ottenendosi in definitiva  $\text{€ } 136.087,00 - (\text{€ } 136.087,00 \times 0,10) = \text{€ } 122.478,30 \approx \text{€ } 122.000,00$ .

**Valore dell'immobile:**

**€ 122.000,00 (Euro Centoventiduemila/00)**

**m) QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati.**

Non applicabile in quanto gli immobili pignorati sono di proprietà della debitrice ...OMISSIS...per la quota complessiva di 1/1 dell'intero.

Infatti, come accertato dallo scrivente, alla data di acquisto degli immobili i debitori erano coniugati in regime di separazione dei beni.

**n) QUESITO n. 14 - Acquisire le certificazioni di stato civile, d'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, acquisita presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Villaricca (Allegato 1), la sig.ra ...OMISSIS...ed il sig. ...OMISSIS...risultano **coniugati** dal ...OMISSIS....

Sul predetto estratto è presente annotazione marginale: *“Gli sposi, ai sensi dell’art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.”*

Dai certificati di residenza acquisiti presso l'Anagrafe Comunale di Villaricca (Allegato 1) risulta quanto segue:

- ...OMISSIS...è residente in Villaricca (NA) in ...OMISSIS... n. ...OMISSIS..., ...OMISSIS... .

S. Maria C.V. li 05/01/2023

L'Esperto  
(Ing. Pasquale Ferriero)

---