

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESPROPRIO IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L

mandataria JULIET S.P.A.

contro

***** e *****

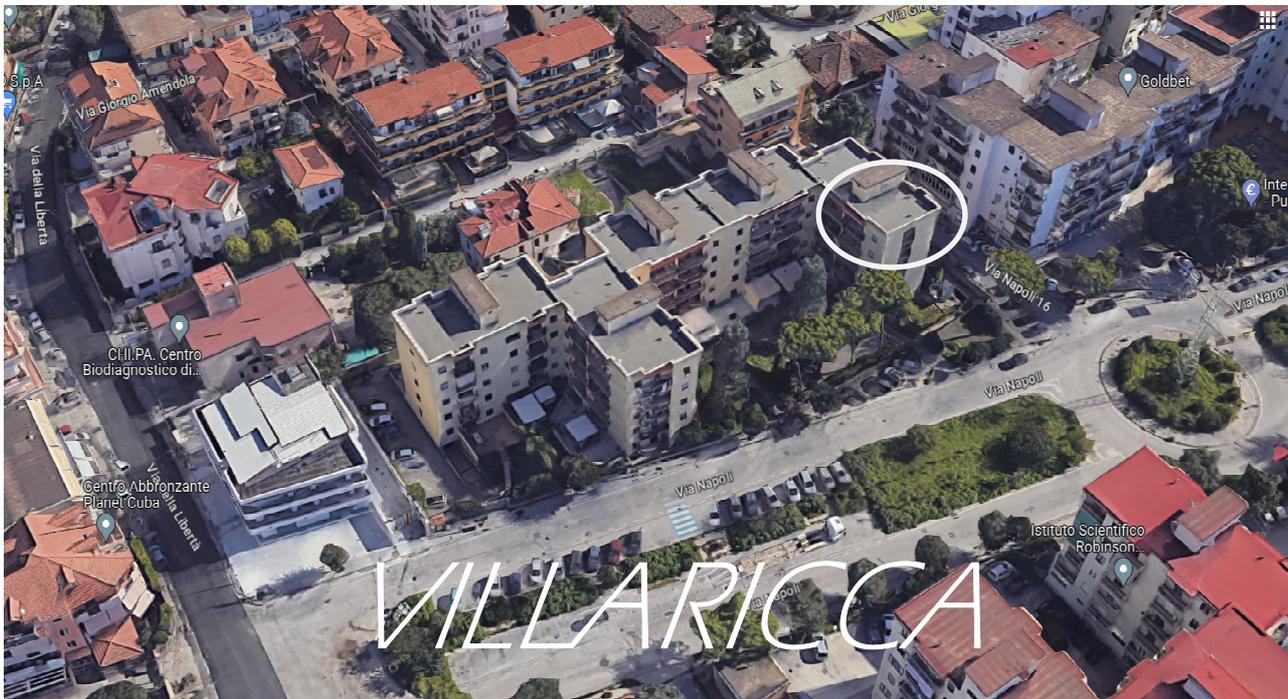
N. Gen. Rep. 315/2021

Giudice Dott.ssa
Fabrizia Fiore

RAPPORTO DI STIMA

Lotto Unico

Appartamento + Posto Auto



Tecnico incaricato: Arch. Cristina Bocchetti
iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Caserta al
N. 1546 iscritta all'Albo degli Esperti Tribunale di S. MARIA
C. VETERE C.F. BCCCST70D48E754S

con studio in Trentola Ducenta alla Via delle Viole n°5
telefono fax: 081.353.86.39
cellulare: 333.805.34.34
e-mail: cristinabocchetti@hotmail.it

ALLEGATI: LOTTO UNICO

1. Verbale sopralluogo
2. Rilievo Fotografico
3. Rilievo Planimetrico
 - 3.1. *Sovrapposizione Catastale e Foto Satellitare*
 - 3.2. *Planimetria generale con coni ottici*
 - 3.3. *Confronto tra Rilievo e Scheda Catastale e Pratiche Edilizie*
4. Visure Catastali
 - 4.1. *Visure Storiche*
 - 4.2. *Estratto di Mappa Catastale*
 - 4.3. *Planimetrie Catastali*
5. Ispezioni Ipotecarie
6. Certificazioni Comunali
 - 6.1 *Stralcio Zonizzazione del Prg*
 - 6.2 *Concessione Edilizia Pratica 2232 del 16/06/1983 – Elaborati*
 - 6.3 *Concessione Edilizia Pratica 2457 del 27/08/1987 – Elaborati*
7. Certificazioni Anagrafici: ***** _*****
 - 7.1 *Certificato Di Residenza Storica*
 - 7.2 *Estratto Di Matrimonio*
8. Atto di Proprietà
 - 8.1 *Atto Di Compravendita Notaio ***** del 29/10/2004_Sub.54*
 - 8.2 *Atto Di Compravendita Notaio ***** del 26/11/2001_Sub.54*
 - 8.3 *Atto Di Compravendita Notaio ***** del 28/09/1989_Sub.54*
 - 8.4 *Atto Di Compravendita Notaio ***** del 29/10/2004_Sub.110*
 - 8.5 *Atto Di Compravendita Notaio ***** del 10/12/1997_Sub.110*
 - 8.6 *Atto Di Compravendita Notaio ***** del 28/11/1989_Sub.110*
9. Modulo di Controllo Documentazione per l'Esperto
10. Verbale Giuramento
11. Ricevute Dei Plichi Inviati Per Posta Elettronica dell'elaborato Peritale
 - 12.1 *Avv. Ti Pesenti e Santoro, Procuratore Del Creditore Procedente*
 - 12.2 *Sig.ri ***** _*****: Esecutati*
12. Spese Condominiali insolute
13. Onorario

PREMESSA

Con atto a me notificato il giorno 06/04/2023 la S.V. nominava, la sottoscritta arch. Cristina Bocchetti, iscritta all'Albo degli Architetti di Caserta al numero 1546 e nell'elenco dei periti del Tribunale di S. Maria C. V. al numero 662, con studio in Trentola Ducenta alla Via Viole n°5, Esperto nel procedimento esecutivo n° 351/21:

*Siena NPL 2018 S.R.L contro ***** e ******

In data 11/04/2023, mediante sottoscrizione e successivo deposito per via telematica, la sottoscritta presta giuramento di rito accettando il mandato nel quale erano elencati i quesiti.

PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Le operazioni sono iniziate con un attento studio della documentazione presente agli atti, ovvero, del fascicolo del procedimento di espropriazione immobiliare; sono proseguite con indagini presso gli uffici del Registro Immobiliare (*cfr. all. n°5*), e del Catasto di Caserta (*cfr. all. n°4*). In seguito, dovendo effettuare degli accessi, a mezzo via breve e in seguito con lettera raccomandata, eseguita dal Custode Avv. Antonello Palma, fu comunicato alle parti il giorno e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile per cui è causa, ovvero appartamento ubicato nel Comune Villaricca (NA), Via Marchesella accesso da Via Napoli, 10.

- **1° sopralluogo**, il giorno 22/06/2023 ore 10.00 andato deserto per assenza degli esecutati.
- **2° sopralluogo**, il giorno 04/07/2023, ore 17.00. In questa data, i sig.ri ***** e d ***** , in qualità di proprietari dell'immobile, nonché esecutati, consentono alla sottoscritta e al custode della procedura in esame, l'accesso per il sopralluogo dell'appartamento e posto auto scoperto per cui è causa.

Nel corso del sopralluogo feci un'accurata ispezione dei luoghi, eseguendo al contempo un dettagliato riscontro planimetrico con la documentazione già in mio possesso e invitando la signora Fabiano a produrre ogni eventuale nota o documentazione in suo possesso ritenuta opportuna. Procedetti poi, ad un accurato rilievo fotografico e grafico dei luoghi, verificando l'esatta ubicazione degli immobili.

Successivamente, la sottoscritta, presso il Comune di Villaricca (NA), espleta indagini agli uffici: tecnico, urbanistico, abusivismo, anagrafe e stato civile al fine di ottenere copia delle progettazioni architettoniche relative a Licenze e/o Permessi edificatori.

Più volte, la sottoscritta, si è recata sui luoghi, per effettuare indagini circa i prezzi di mercato dei beni, in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare i beni oggetto della stima.

Verifica preliminare

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.**" *dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento* (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

La verifica preliminare della documentazione agli atti è stata eseguita dalla sottoscritta ed il relativo *modulo per il controllo documentazione esperto* è stato consegnato (cfr. *all. n° 8*). Dalla verifica si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione ipotecaria, risalente ad un atto trascritto in data antecedente oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, e riportante sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato.

PARTE II – RISPOSTA AI QUESITI

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda un appartamento posto al terzo piano (quarto fuori terra) della scala E e posto auto al piano terra; essi fanno parte di un complesso edilizio composti da diversi fabbricati plurifamiliare, di cinque piani fuori terra con copertura a lastrico solare, ubicato nel Comune di Villaricca (NA) alla Corso Marchesella con accesso da Via Napoli, nel Parco Speranza, fabbricato "E".

Riportati in catasto come segue:

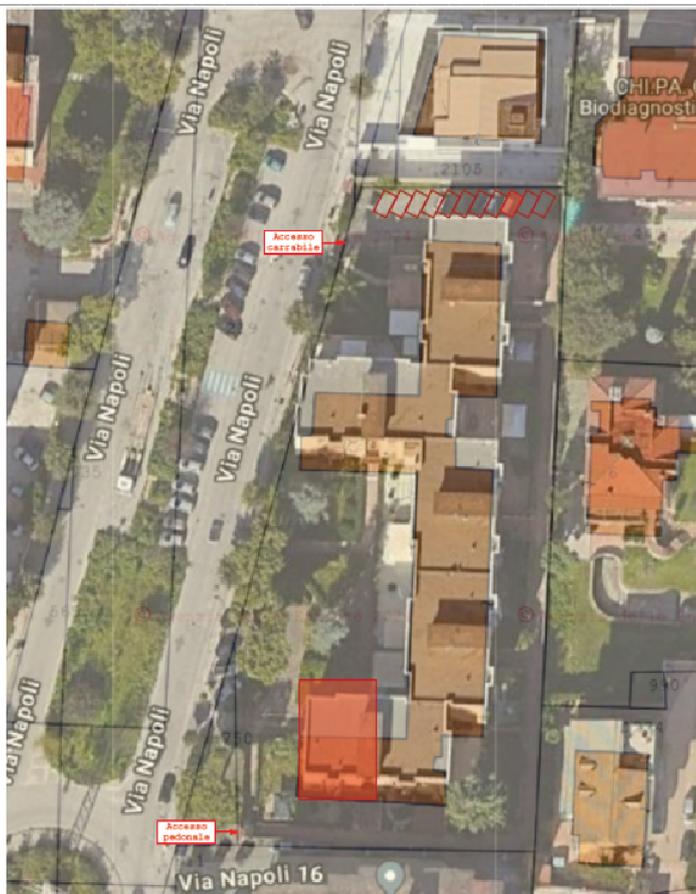
- Appartamento _Foglio 2, p.lla 220, sub 54;
- Posto Auto _Foglio 2, p.lla 220, sub 110;

proprietari per la quota 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, i sig.ri:

- ***** , nato a Napoli il 18 marzo 1975, c f. *****.
- ***** , nata a Napoli (NA) il 14 agosto 1974, c. f. *****.

I diritti reali in titolarità degli esecutati in regime di separazione legale dei beni, nell'atto di pignoramento, nella trascrizione (cfr. doc. all. n.5) e nell'Atto di compravendita del 29/10/2004 del notaio Notaio Armina *** (cfr. doc. all. n.8), corrispondono.**

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che l'unità pignorata è in corrispondenza della **particella 220 del foglio 2** del Comune di Villaricca (NA).



SOVRAPPOSIZIONE
MAPPA CATASTALE
CON FOTO
SATELLITARE

LEGENDA	
	Mappa Catastale
	Posto auto sub.110
	Appartamento sub. 54



Immobile n. 1 – Appartamento sub 54:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Sub.1 Area a verde antistante parco
Est	Con Appartamento int.7 sub. 53 di *****/vano scala “E”
Ovest	Via Napoli
Sud	Sub.48 Area condominiale e viale di accesso al vano scala”E”

Immobile n. 2 – Posto Auto sub 110:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Soc. *****. o aventi causa
Est	Sub. 111 Beni *****
Sud	Sub. 1 Area di manovra
Ovest	Sub. 111 Beni *****

Date le caratteristiche strutturali del bene in esame, la sottoscritta procede alla formazione del **LOTTO UNICO**

2. Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Informazioni sulla città: Villaricca



Villaricca

Città della Campania, in provincia di Napoli, con circa trentunomila abitanti. Sorge nell'agro Napoletano, nella cinta metropolitana. Il comune si trova a 9 km a nord del capoluogo. Il comune è composto da due aree distinte: il centro abitato principale è infatti diviso dalla frazione

occidentale di Torretta-Scalzapecora da una parte del comune di Calvizzano larga circa 250 m, che termina presso il rio di Fosso del Carmine. Il comune è interamente pianeggiante e ha un'altezza media sui 100 m s.l.m.

L'attuale toponimo del comune risale al 13 maggio del 1871, quando fu abbandonata l'antica denominazione *Panicocoli*. L'antico nome è spesso presente nell'uso dialettale, soprattutto tra la popolazione più anziana che si riferisce al proprio paese come *Panecuocoli*. L'antica denominazione rinvia al latino medievale *panicoculus* (formato da *panis*, pane, e dal tema di *coquere*, cuocere), ovvero *fornaio* (non a caso la cittadina è nota anche per il buon pane).

Secondo la classificazione climatica italiana, è ubicata nella zona C mentre secondo la classificazione sismica italiana, è registrata nella zona 2.

Informazioni Generali

foto n.1



Il Lotto Unico oggetto si stima, riguarda un appartamento al terzo piano (quarto fuori terra) con posto auto scoperto facente parte di un complesso edilizio edificato negli anni '80 denominato "Parco Speranza" e sito in Villaricca località Marchesella. Il complesso edilizio, inserito nel Piano di Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. N.167/62, è composto da cinque fabbricati con tetti a terrazza ciascuno di cinque piani fuori terra oltre ai seminterrati. Il complesso residenziale ha vari accessi da Via Napoli, ma quelli che interessano i cespiti in oggetto sono: accesso da Via Napoli, n. 4 (carrabile) e n.10 (pedonale). Dall'accesso carrabile (*cf. foto n.1*), percorrendo il viale di manovra, che attraversa il parco da ovest a est, si giunge al terz'ultimo posto auto contraddistinto con il n.9; mentre, dall'accesso pedonale (*cf. foto n.1*), mediante vialetto privato, che attraversa il parco da ovest a est, si giunge al vano scala "E". Il Parco è stato edificato negli anni'80 su zone di terreno identificate nel NCT di Villaricca al foglio 2 p.lle 220 e si estende lungo un asse che va da Nord a Sud parallelo alla Via Napoli. Il cespite in oggetto è situato a pochissima distanza dal centro di Villaricca (C.so Italia) e su strada di grande percorrenza che a sua volta si collega ad una strada di percorrenza veloce (l'ex Circumvallazione Esterna di Napoli) che collega Lago Patria a Napoli. Una zona ben servita, caratterizzata da fabbricati per civili abitazioni, con presenza di servizi per le diverse necessità: Benzinai -Taxi -Bancomat -Parcheggi-Autorimesse -Farmacie di turno aperte-Hotel-Ospedali - Uffici Postali -Supermercati e Centri Commerciali -Dove mangiare -Palestre -Centri estetici-Parrucchieri-Scuole-Librerie -Polizia -Edicole -Parrocchie -Bar -Pizzerie.

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto Unico in esame, è una costruzione prospiciente vialetto d'accesso ed è posto nell'angolo ovest di esso, mentre il posto auto scoperto è posto sul lato nord del complesso edilizio. (*cf. foto n.1-2*)



foto n.2

L'esterno del fabbricato si presenta in buone condizioni, esso presenta struttura portante mista in c.a. e tomagnatura in mattoni, solai in latero-cemento con travetti in calcestruzzo prefabbricati e gettati in opera, facciate intonacate e tintate di colore giallo paglierino tranne per le pareti rientranti degli affacci che sono di colore salmone. Gli affacci, attraverso balconi sono presenti sulle facciate nord- ovest e sud. I balconi presentano parapetti con elementi lineari verticali in ferro, uniti da un corrimano orizzontale, tutto di colore marrone. (cfr. *foto n.3-4*)

foto n.3



foto n.4



Nell'area di corte vi sono posti auto scoperti, identificati con sub e contrassegnati da numeri, tra essi vi è anche il sub. 110 contraddistinto con il n.9 (immobile n.2 parte del lotto staggito). Le condizioni generali del fabbricato sono discrete così come lo stato di manutenzione. Il fabbricato, in cui insiste l'immobile censito, è contraddistinto con la "E" ovvero vano scala "E".

Dal cancelletto pedonale posto su Via Napoli, n.10, scendendo alcuni gradini si giunge all'area di corte del Parco (**foto n. 5**). Procedendo dritto attraverso questa, e, svoltando a sinistra, dopo alcuni metri, troviamo il portoncino d'ingresso al vano scala "E" (**foto n.6**), in ferro a doppia anta di alluminio anodizzato.

foto n.5



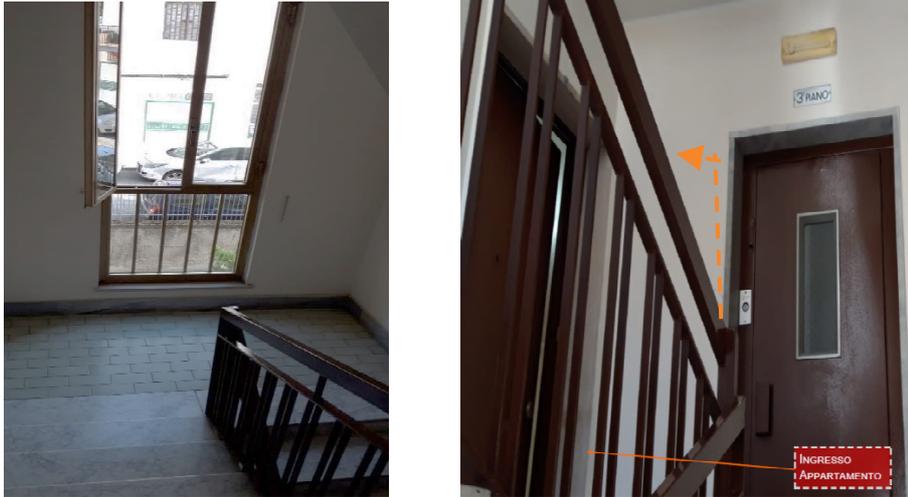
foto n.6



Il vano scala (**foto n. 7**) presenta rampe con gradini rivestiti in marmo e balaustra in ferro lineare di colore marrone, le pareti sono intonacate e rivestite per l'altezza di circa 1 mt con travertino di colore beige per la restante parte dell'altezza sono intintate di colore bianco.

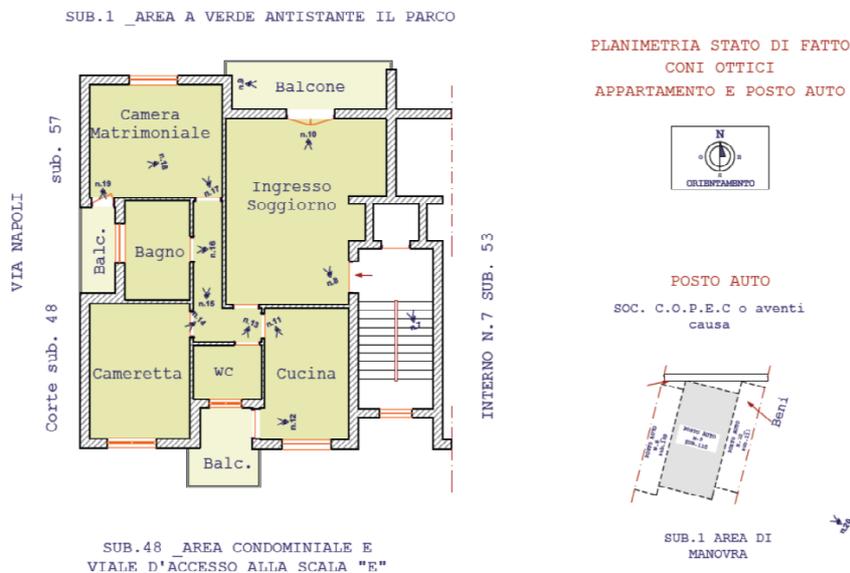
foto n.7

foto n.8



Allo smonto della quarta rampa di scale a destra dell'ascensore giungiamo all'appartamento censito (*foto n. 9*).

foto n. 9



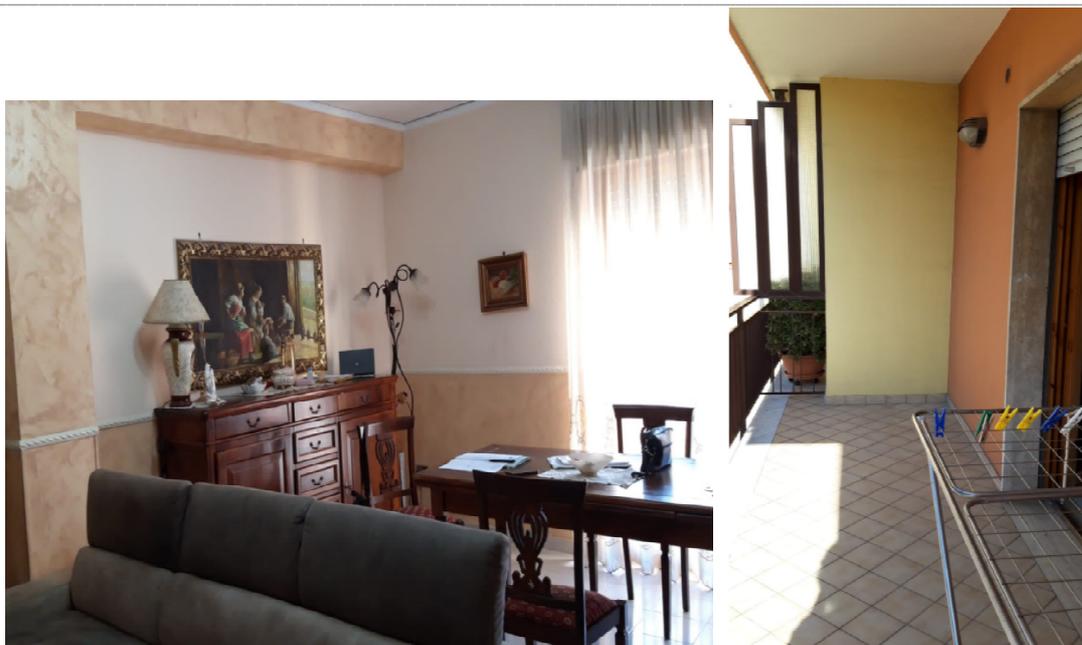
Esso è composto da 5,5 vani catastali più accessori, con balconi a nord, ad ovest e a sud che affacciano, il primo su area attrezzata a verde, il secondo su Via Napoli e il terzo su vialetto d'accesso al vano scala.

Al suo interno gli ambienti sono così articolati:

Varcato il portoncino d'ingresso, troviamo il soggiorno con affaccio sul balcone lato Nord (*cfr. foto n.10-11*);

foto n. 10

foto n. 11



A sinistra del portoncino d'ingresso troviamo una porta che conduce ad un disimpegno a forma di 'L' capovolta. Sul lato corto della 'L' (elle) troviamo l'ingresso – soggiorno (*cf. foto n.12*);

foto n. 12



ARTICOLAZIONE DEGLI AMBIENTI PARTENDO DAL DISIMPEGNO 1

- a sinistra, la cucina (*cf. foto n.13-14*) con finestra che apre sul balcone che affaccia a sud su vialetto d'accesso al vano scala "E";

- di fronte il bagno 1 (*cf. foto n.15*) composto da box doccia, lavabo, igienici e finestra che affaccia su lato sud;
- a destra la cameretta (*cf. foto n.16 - 17*) con finestra che affaccia su lato sud.

foto n. 13



foto n. 14



foto n. 15



foto n. 16



foto n. 17



Proseguendo il corridoio lungo il lato lungo della 'L'(elle) troviamo:

- a sinistra il bagno "2" (*cf. foto n.18*) composto da box doccia, lavabo, igienici e finestra su lato su lato ovest;
- di fronte la Camera da letto matrimoniale (*cf. foto n.19-20-21*) con porta che apre sul terrazzo (*cf. foto n.13*) antistante con affaccio all'interno del cortile (lato sud);

foto n. 18

foto n. 19



foto n. 20



foto n. 21

foto n. 22



Gli interni, come mostrano le foto, presentano:

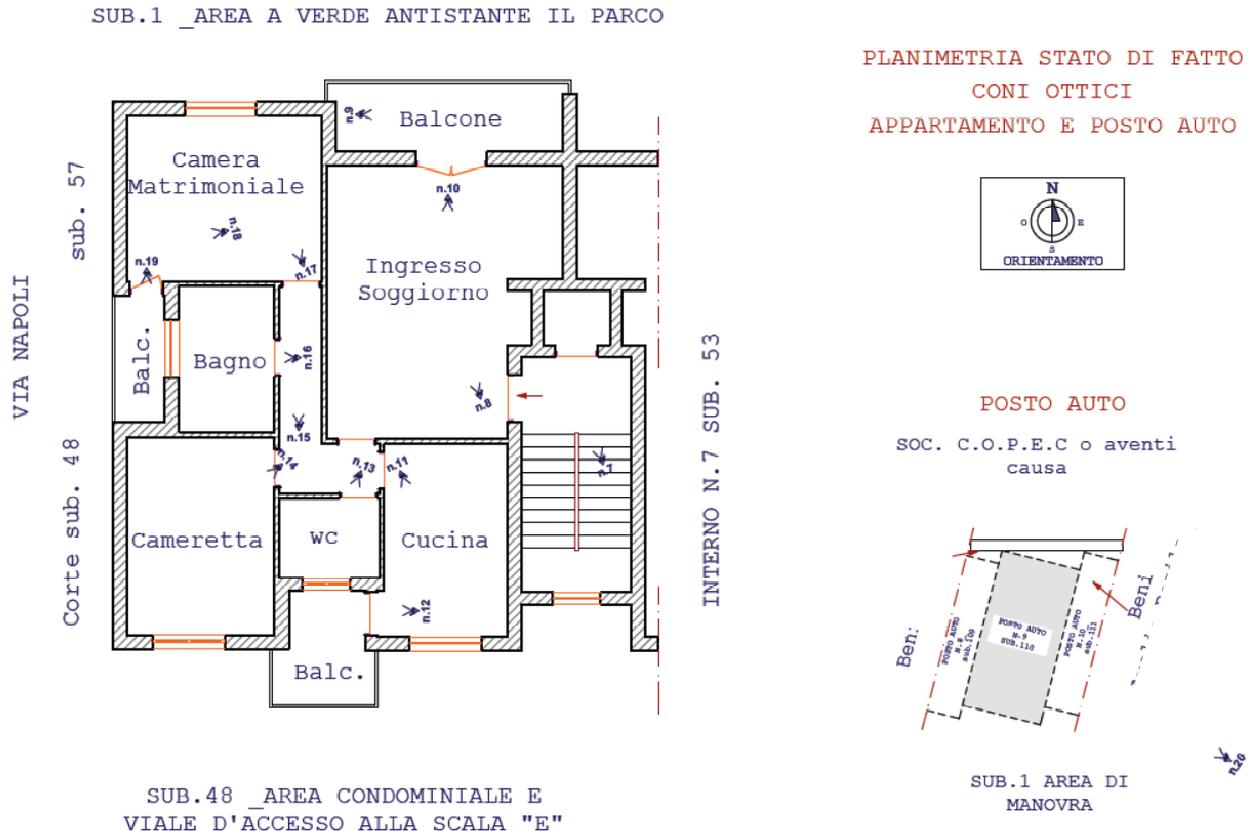
- ✓ Le pareti intonacate e tintate di colore pastello; le pareti della cucina e del bagno-lavanderia presentano rivestimenti in mattonelle di colore giallo e bianco per la cucina e bianchi per i bagni.
- ✓ I pavimenti, in mattonelle di colore chiaro ma con forme diverse per ogni ambiente.
- ✓ I balconi (*foto n° 11-22*) presentano balaustra in ferro di colore marrone e pavimentati con mattonelle di colore ocre con soglia finale in marmo bianco.
- ✓ Gli infissi: le porte interne sono in legno color ciliegio con la parte centrale in vetro, le porte esterne sono in legno a doppia anta con vetro singolo e con oscuranti tapparelle in pvc di colore beige.
- ✓ Presenta impianto elettrico con punti luce in tutti gli ambienti, impianti idrico-sanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati a metano.

✓ Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato possibile reperire il certificato energetico dei beni.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile come la conservazione degli ambienti interni, dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi in genere e della pittura, sono discrete.

L'immobile è abbastanza soleggiato. Le forme degli ambienti sono regolari.

L'altezza interna del Piano è di mt. 2,95.



- Il posto auto (*foto n. 33*), contraddistinto con il numero 9 e identificato come sub 110 è situato nell'area di corte a Nord del parco a sinistra del cancello carrabile.

foto n. 33



Qui di seguito sono riportate le **superfici** relative al **LOTTO UNICO**

Appartamento	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	*Sup. Comm.	Esposizione	condizioni
Ingresso- soggiorno	25,40	27,50	1	27,50	Nord	Buone
Cucina	10,80	12,65	1	12,65	Sud	Buone
Disim. (1) Disim. (2)	5,20	5,55	1	5,55	Sud	Buone
Wc (1)	3,60	3,80	1	3,80	Sud	Buone
Cameretta	13,00	15,90	1	15,90	Sud	Buone
Wc (2)	6,20	7,45	1	7,45	Ovest	Buone
Camera da letto	14,35	17,55	1	17,55	Ovest e Nord	Discrete
Totale Parziale 1	78,55	90,40	-----	90,40	-----	-----
Balconi Nord-Ovest-sud	14,40	17,10	0,25	4,30	Nord, Ovest e Sud	Discrete
Posto Auto Scoperto	12,00	13,00	0,30	3,90	esterno	normali
Totale Parziale x Coeff.	-----	-----	-----	8,20		
Sup. Commerciale TOTALE				98,60		

*La **Sup. Commerciale** è data dalla sommatoria delle superficie lorde per i rispettivi coefficienti.

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Il Lotto Unico è riportato catastalmente come segue, (cfr. all. n° 3):

➤ **Appartamento**

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Comune Villaricca (NA),

Foglio 2, p.lla 220, sub 54, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, Sup. Cat. tot: 98 mq, tot escluse aree scoperte: 94 mq, rendita € 464,81.

Indirizzo catastale: VIA MARCHESELLA Scala E Interno 8 Piano 4

Dati catastali derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestatari catastali dell'immobile per la quota ½ in regime di separazione dei beni:

- ***** , nato a Napoli (NA) il 18/03/1975 ***** , per la proprietà superficiale di ½
- ***** , nata a Napoli (NA) il 14/08/1974 ***** , per la proprietà superficiale ½
- ***** nato a Napoli (NA) il 29/06/1958 ***** , per la proprietà dell'area 1/1

Situazione Storica Catastale p.lla 220 sub. 54

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992			
N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA

SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.	
1	Urbano	2	220	54			A/2	4	5 vani		€ 464,81 L. 900.000	
Indirizzo		VIA MARCHESELLA Scala E Interno 8 Piano 4										
Notifica						Partita		1009888		Mod.58		1857
Mappale ai terreni correlati						Codice Comune G309				- Foglio 2 - Particella 220		

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/05/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOG.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND	
1	Urbano	2	220	54			A/2	5	5,5 vani		€ 0,97 L.1.870	Classamento Automatico del 14/05/1988 in atti dal 04/01/1993 (n. R/1319/1988)
Indirizzo		VIA MARCHESELLA Scala E Interno 8 Piano 4										
Notifica						Partita		1009888		Mod.58		1857

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/05/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOG.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND	
1	Urbano	2	220	54								Costituzione in atti dal 17/05/1991 (n. R1319/1988)
Indirizzo		VIA MARCHESELLA Scala E Interno 8 Piano 4										
Notifica						Partita		1009888		Mod.58		1857

Situazione degli intestati dal 29/10/2004

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	nato a NAPOLI (NA) il 18/03/1975	*****		(1S) Proprietà superficciaria 1/2 in regime di separazione dei beni
2	*****	nata a NAPOLI (NA) il 14/08/1974	*****		(1S) Proprietà superficciaria 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/10/2004 Pubblico ufficiale ***** Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 34896 -Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 36539.1/2004 Reparto PIdi NAPOLI 2 in atti dal 18/11/2004			

Situazione degli intestati dal 26/11/2001

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	nato a NAPOLI (NA) il 29/06/1958	*****		(1T) Proprietario per l'area 1/1
2	*****	nata a CASORIA (NA) il 23/03/1976	*****		(1S) Proprietà superficciaria 1/2 fino al 29/10/2004
	*****	Claudio nato a TORRE DEL GRECO (NA) il 13/07/1971	*****		(1S) Proprietà superficciaria 1/2 fino al 29/10/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 26/11/2001 Pubblico ufficiale DI ***** GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 100762 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 31962.1/2001 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 29/11/2001			

Situazione degli intestati dal 28/09/1989

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	nato a NAPOLI (NA) il 29/06/1958	*****		(99) Da verificare fino al 26/11/2001
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 28/09/1989 Pubblico ufficiale ***** E. Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 31625 Registrazione n. 17 registrato in data 17/10/1989 - Voltura n. 32993.1/1989 in atti dal 21/06/1991			

Situazione degli intestati dal 17/05/1991

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VILLARICCA	Sede in VILLARICCA (NA)	80034870636		(1T) Proprietà per l'area fino al 28/09/1989
	C.O.P.E.C. CONSORZIO PARTENOPEO PER L'EDILIZIA COOPERATIVA	Sede in NAPOLI (NA)	80055220638		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 28/09/1989

DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE in atti dal 17/05/1991 (n. R1319/1988)
--------------------------	---

➤ **Posto Auto**

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Comune Villaricca (NA),

Foglio 2, p.lla 220, sub 110, cat. C/6, cl. 1, cons. 13 mq, Sup. Cat. tot: 12 mq, rendita € 21,48.

Indirizzo catastale: VIA MARCHESELLA Interno 9 Piano T

Dati catastali derivanti da: Variazione del 08/09/2016 Pratica n. NA0350354 in atti dal 08/09/2016 G.A.F.

CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.161932.1/2016).

Intestatari catastali dell'immobile per la quota ½ in regime di separazione dei beni:

- ***** , nato a Napoli (NA) il 18/03/1975 ***** Propr. superficiaria ½
- ***** , nata a Napoli (NA) il 14/08/1974 ***** Propr. Superfic. ½

DATI DERIVANTI DA: Atto del 29/10/2004 Pubblico ufficiale ***** Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 34896 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36539.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/11/2004

Situazione Storica Catastale p.lla 220 sub. 110_Posto Auto

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOG.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND	
1	Urbano	2	220	110			C/6	1	13 mq	Tot.:13 mq	€ 21,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati disuperficie.
Indirizzo		VIA MARCHESELLA Interno 9 Piano PT										
Notifica							Partita	1005735		Mod.58	1857	
Annotazioni		di stadio: passaggi intermedi da esaminare										
Mappale ai terreni correlati					Codice Comune G309				- Foglio 2 - Particella 220			

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/1997												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOG.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND	
1	Urbano	2	220	110			C/6	1	13 mq		€ 21,48 L.41.600	Istrumento (Atto Pubblico) del 10/12/1997 in atti dal 15/01/1998 Compravendita (n. 39927.1/1997)
Indirizzo		VIA MARCHESELLA Interno 9 Piano PT										
Notifica							Partita	1005735		Mod.58	1857	
Annotazioni		di stadio: passaggi intermedi da esaminare										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA

	SEZ. URB.	FOG.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND	
1	Urbano	2	220	110			C/6	1	13 mq		L.41.600	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Indirizzo			VIA MARCHESELLA Interno 9 Piano PT									
Notifica							Partita	3162		Mod.58	1857	

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/05/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOG.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND	
1	Urbano	2	220	110			C/6	1	13 mq		L. 63	Classamento Automatico del 14/05/1988 in atti dal 04/01/1993 (n. R/1319/1988)
Indirizzo			LOCALITA' MARCHESELLA Z.167 LOTTO 8 Interno 9 Piano PT									
Notifica							Partita	3162		Mod.58	1857	

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/05/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOG.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND	
1	Urbano	2	220	110								COSTITUZIONE in atti dal 17/05/1991 (n. R1319/1988)
Indirizzo			LOCALITA' MARCHESELLA Z.167 LOTTO 8 Interno 9 Piano PT									
Notifica							Partita	3162		Mod.58	1857	

Situazione degli intestati dal 29/10/2004

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	nato a NAPOLI (NA) il 18/03/1975	*****		(1S) Proprietà superficaria 1/2 in regime di separazione dei beni
2	*****	nata a NAPOLI (NA) il 14/08/1974	*****		(1S) Proprietà superficaria 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/10/2004 Pubblico ufficiale ***** Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 34896 -Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 36539.1/2004 Reparto PIdi NAPOLI 2 in atti dal 18/11/2004			

Situazione degli intestati dal 10/12/1997

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESTAZIONE PARZIALE				(99) Da verificare
2	*****	nato a NAPOLI (NA) il 28/09/1968	*****		(1S) Proprietà superficaria 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 29/10/2004
3	*****	nata a NAPOLI (NA) il 22/06/1972	*****		(1S) Proprietà superficaria 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 29/10/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/12/1997 Pubblico ufficiale NOT.***** Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 50048 - COMPRAVENDITA Voltura n. 39927.1/1997 in atti dal 15/01/1998			

Situazione degli intestati dal 17/05/1991

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VILLARICCA Sede in VILLARICCA (NA)		80034870636		(1T) Proprietà per l'area fino al 10/12/1997
2	C.O.P.EC. CONSORZIO PARTENOPEO PER L'EDILIZIA COOPERATIVA Sede in NAPOLI (NA)		80055220638		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 10/12/1997
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 17/05/1991 (n. R1319/1988)			

✓ **Ai Terreni per entrambi gli immobili**

Area di enti urbani e promiscui dal 24/10/2013										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	FOGL.	P.LLA	SUB	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Domenic.	Agrario	
1	2	220		-	ENTE URBANO	40 88	2	220		Variazione del 24/10/2013 Pratica n. NA0482959 in atti dal 24/10/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n.56437.1/2013)
Notifiche					Partita				1	
Annotazioni					di immobile: GEOMETRIA DA VERIFICARE					
Mappale ai terreni correlati					Codice Comune G309			- Foglio 2 - Particella 220		

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/07/2004										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	FOGL.	P.LLA	SUB	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Domenic.	Agrario	
1	2	220		-	SEMIN ARBOR 1	40 88		€ 98,17	€ 44,34	Variazione Identificativi per Allineamenti Mappe del 26/07/2004 Pratica n. NA0417115 in atti dal 26/07/2004 (n. 17555.1/2004)
Notifiche					Partita				1	
Annotazioni					di immobile: GEOMETRIA DA VERIFICARE					

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/1988										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	FOGL.	P.LLA	SUB	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Domenic.	Agrario	
1	2	220		-	SEMIN ARBOR 1	40 88		€ 98,17 L. 190.092	Euro 44,34 L. 85.848	VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1988 in atti dal 28/03/1995 (n. 16.1/1988)
Notifica					Partita				4565	
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:					Foglio:2 Particella: 749					

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/06/1992										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	FOGL.	P.LLA	SUB	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Domenic.	Agrario	
1	2	220		-	SEMIN ARBOR 1	32 18		L. 149.637	L. 67.578	FRAZIONAMENTO in atti dal 12/06/1992 (n. 44.2/1982)
Notifica					Partita				1388	
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:					Foglio:2 Particella:746 ; Foglio:2 Particella:747 ; Foglio:2 Particella:748					

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1991										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	FOGL.	P.LLA	SUB	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		

1	2	220	-	SEMIN ARBOR 1	ha are ca 36 15	Domenic. L. 168.098	Agrario L. 75.915	VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1991 in atti dal 24/01/1992 TM 359/86 (n. 36.11/1991)
---	---	-----	---	---------------	--------------------	------------------------	----------------------	--

Notifica				Partita		1388		
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:				Foglio:2 Particella:7465;				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	FOGL.	P.LLA	SUB	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Domenic.	Agrario	
1	2	220	-		SEMIN ARBOR 1	43 69		L. 203.159	L. 91.749	Impianto meccanografico del 08/02/1973
Notifica				Partita		1388				

Situazione degli intestati dal 03/10/1985

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VILLARICCA Sede in VILLARICCA (NA)	80034870636	(1T) Proprietà per l'area fino 24/10/2013
2	C.O.P.EC. CONSORZIO PARTENOPEO PER L'EDILIZIA COOPERATIVA Sede in NAPOLI (NA)	80055220638	(10) Oneri utilista della superficie fino al 24/10/2013
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 03/10/1985 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERAL Sede VILLARICCA (NA) Repertorio n. 144 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 14195 registrato in data 13/11/1985 - n. 1030.1/1988 in atti dal 28/03/1995			

Situazione degli intestati dal 03/10/1985

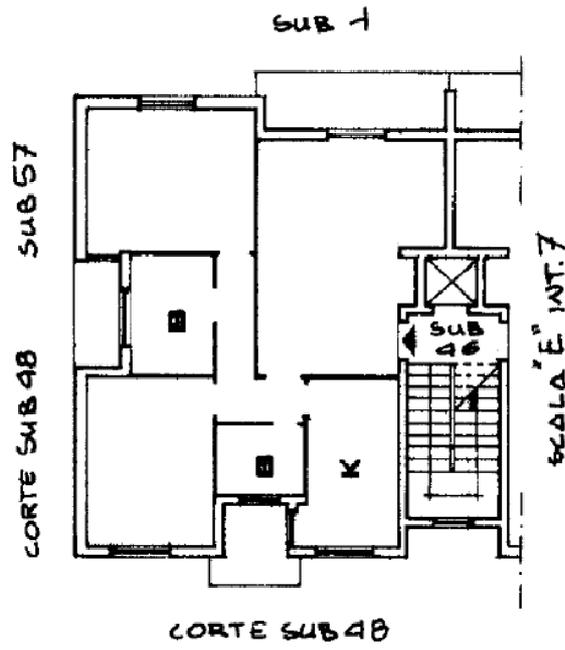
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VILLARICCA Sede in VILLARICCA (NA)	80034870636	(1T) Proprietà per l'area fino 03/10/1985
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 04/03/1983 Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNAL Sede VILLARICCA (NA) Repertorio n. 65 - UR Registrazione registrato in data 07/03/1983 - n. 5710.1/1984 in atti dal 28/03/1995			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

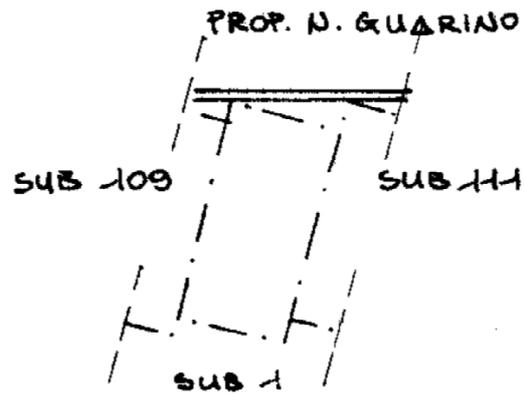
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****Nicolino nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 19/04/1926	*****	(99) Da verificare fino al 04/03/1983
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 08/02/1973			

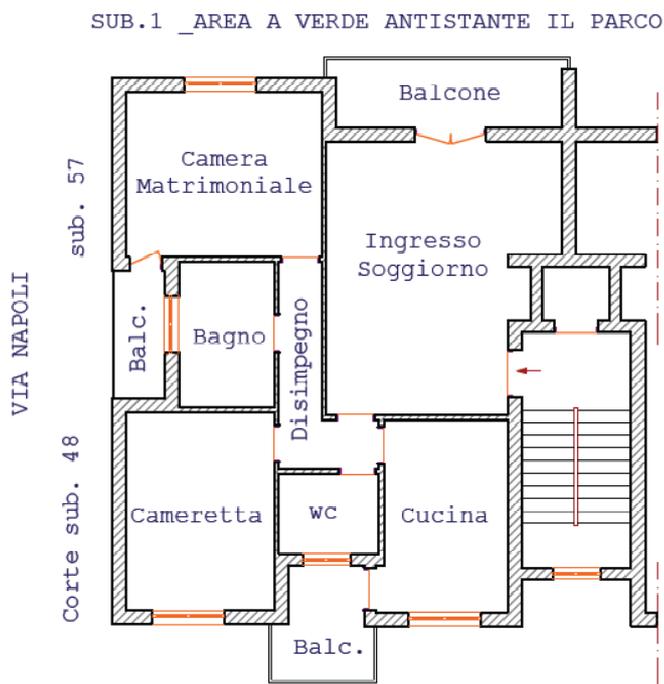
Non Si riscontrano difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale.

PLANIMETRIA CATASTALE Appartamento (3° piano) Posto auto (Piano



terra)



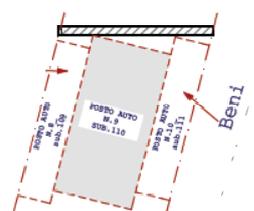


PLANIMETRIA APPARTAMENTO E
POSTO AUTO
DA CONCESSIONE - CATASTALE
E STATO DI FATTO



INTERNO N.7 SUB. 53

POSTO AUTO
SOC. C.O.P.E.C o aventi
causa



SUB.48 _AREA CONDOMINIALE E
VIALE D'ACCESSO ALLA SCALA "E"

SUB.1 AREA DI
MANOVRA

4. Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del Lotto

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

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

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO –proprietà superficiaria per la quota di 1/2 ciascuno dei Sig.ri: ***** , nato a Napoli (NA) il 18/03/1975, ***** e ***** nata a Napoli (NA) il 14/08/1974 ***** , coniugati in regime di separazione dei beni. Il Lotto Unico, ubicato nel Comune di Villaricca (NA), alla Via Marchesella, Parco Speranza, con accesso al parco da via Napoli,10; è un appartamento al 3° piano (4°fuori terra) di un fabbricato di 5 piani fuori terra, interno 8, compreso un posto auto scoperto al piano terra nella area

nord del parco con accesso da via Napoli,4. L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni due camere, tre balconi e un posto auto scoperto contraddistinto con il n.9;

-Appartamento riportato in catasto al Foglio 2, p.lla 220, sub 54; confinante a **nord** sub.1 Area a verde antistante parco, a est con appartamento int.7 sub. 53 di *****/vano scala "E", a sud sub.48 area condominiale e viale di accesso al vano scala "E" e ad ovest Via Napoli.

-Posto Auto scoperto, riportato in catasto al Foglio 2, p.lla 220, sub 110; confinante a nord Soc. *****. o aventi causa, a est Sub. 111 Beni *****, a sud sub. 1 area di manovra e ad ovest Sub. 111 Beni De Carlo.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; presenta Concessione Edilizia n°2232 del 16/06/1983 e Successiva Variante Concessione Edilizia. n° 2457/ del 27/08/1987, a cui è conforme lo stato dei luoghi.

Non risulta ordine di demolizione del bene. Ricade in Zona Omogenea 'C/1'- Edilizia Economica e Popolare di P. di F. Il lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica, pertanto i costi per la presentazione di istanza di APE sono circa € 300,00 (detratti nella determinazione del prezzo base d'asta).

PREZZO BASE Euro 100.000,00

5. Ricostruzione passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si procede ad una sintetica ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 14/09/2021, ed a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede le stesse, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella insistano i manufatti substati.

• **LOTTO UNICO (appartamento)**

1. **In data 29/10/2004** (cfr. all. n° 7), Atto di Compravendita del Notaio ***** di Qualiano rep. 34896/9060 del 29/10/2004, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 17/11/2004 ai nn.53886/36538 con il quale i sig.ri ***** , nato a Napoli il 18/03/1975 e ***** , nata a Napoli il 14/08/1974 per la quota pari a ½ ciascuno di piena **proprietà superficiaria** in regime di separazione dei beni **acquistano** da ***** , nata a Casoria il 13/07/1971 e ***** , nato a Torre del Greco il 23/03/1976 la piena proprietà dell'immobile appartamento sito a Villaricca Parco Speranza, alla Via Marchesella (via Napoli), 10 censito al F.2 p.lla 220 sub.54.

- **del 26/11/2001**, (cfr. all. n° 7), con Atto di Compravendita del notaio Di ***** di Napoli, Rep. 100762 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 28/11/2001 ai nn. 43166/31962; con il quale i sig.ri ***** / ***** , (come sopra generalizzati) per la quota pari a ½ ciascuno di piena **proprietà superficiaria** in regime di separazione dei beni **acquistano** dal sig.r ***** , nato a Napoli il 29/06/1958 la quota pari all'intero di piena proprietà superficiaria dell'immobile sito a Villaricca e censito al F.2 p.lla 220 sub.54.

- **In data 28/09/1989**, (cfr. all. n° 7), **Atto Autenticato** dal Notaio ***** di Napoli, Rep. 31615/5322 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 24/10/1989 ai nn. 30957/23192; con il quale al sig. Di Meo, come sopra generalizzato, **viene assegnato definitivamente ed irrevocabilmente in proprietà** dalla C.O.P.E.C. Consorzio per l'Edilizia Cooperativa Soc. Coop. A.r.l. unitamente alla Speranza Soc. Coop. A.r.l le unità immobiliari facente parte del fabbricato sociale sito in Villaricca, lotto otto Zona 167, Via Napoli, 29, ovvero alloggio interno otto al quarto piano della scala "E" composto di tre vani ed accessori riportato in catasto al F.2 p.lla 220, sub.54

- **LOTTO UNICO (posto auto)**
- 2. **In data 29/10/2004** (cfr. all. n° 7), Atto di Compravendita del Notaio ***** di Qualiano rep. 34896/9060 del 29/10/2004, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 17/11/2004 ai nn.53886/36538 con il quale i sig.ri ***** , nato a Napoli il 18/03/1975 e ***** , nata a Napoli il 14/08/1974 per la quota pari a ½ ciascuno di piena **proprietà superficiaria** in regime di separazione dei beni **acquistano** da ***** , nato a Napoli il 28/09/1968 CF.:***** e ***** , nata a Napoli il 22/06/1972 CF.: ***** la piena proprietà dell'immobile posto auto scoperto sito a Villaricca Parco Speranza, alla Via Marchesella (via Napoli), 10 censito al F. 2 p.lla 220 sub.110

- **In data 10/12/97**, (cfr. all. n° 7), Atto di Compravendita del Notaio ***** di Napoli, Rep. 50048 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 16/12/1997 ai nn. 38262/29380; con il quale il sig. ***** e ***** , (come sopra generalizzati) **acquistano** per la proprietà superficiaria dai sig.ri ***** , nato a Napoli il 14/09/1959 e ***** , nata a Napoli il 25/09/1963 gli immobile facente parte del fabbricato sito in Villaricca (NA) Lotto Otto della zona 167, località Marchesella, via Napoli 29,

edificato su suolo concesso in Diritto di Superficie per novantanove anni dal comune di Villaricca(NA) e precisamente proprietà superficiaria del posto auto scoperto interno 9 al piano terra (oggetto di pignoramento) censito al F.2 p.lla 220, sub.110; più altri beni non oggetto di pignoramento.

- **In data 28/11/1989**, (cfr. *all. n° 7*), **Atto Autenticato** dal Notaio ***** Enrico di Napoli, Rep. 32098/5422 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 24/10/1989 ai nn. 30957/23192; con il quale ai sig.ri ***** e ***** , come sopra generalizzati, **viene assegnato definitivamente ed irrevocabilmente in proprietà** dalla C.O.P.E.C. Consorzio per l'Edilizia Cooperativa Soc. Coop. A.r.l. unitamente alla Speranza Soc. Coop. A.r.l le unità immobiliari facente parte del fabbricato sociale sito in Villaricca, lotto otto Zona 167, Via Napoli, 29 ovvero posto auto scoperto interno nove al piano terra; confinante con area di manovra e posti auto int.8 e int.10 riportato in catasto al F.2 p.lla 220, sub.110.

- **ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO
per il sub.54 (appartamento)**

DAL	IMMOBILE	INTESTATARIO	FINO
29/10/2004	F 2 p.lla 220 sub. 54 A/2	***** G./*****G. (Prop. Superficiaria di 1/2 ciascuno) e ***** Propr. per la quota di 1/1 dell'area	2023
26/11/2001	F 2 p.lla 220 sub. 54 A/2	***** C./***** R. (Prop. Superficiaria di 1/2 ciascuno) e ***** Propr. per la quota di 1/1 dell'area	29/10/2004
17/05/1991	F 2 p.lla 220 TERRENI	***** Propr. per la quota di 1/1 dell'area	26/11/2001
28/09/1989	F 2 p.lla 220 TERRENI	COMUNE DI VILLARICCA (Proprietaria per l'area) e Coop. C.O.P.E.C. Cons. Part. Ediliz. Proprietaria per la quota di 1000/1000	17/05/1991

- **ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO**
per i sub.110 (posti auto)

DAL	IMMOBILE	INTESTATARIO	FINO
29/10/2004	F 2 p.lla 220 sub. 110 C/6	***** G./*****G. (Prop. Superficiaria di 1/2 ciascuno)	2023
10/12/1997	F 2 p. 220 sub. 110 C/6	***** GIOV./***** T. (Prop. Superficiaria di 1/2 ciascuno)	29/10/2004
17/05/1991	F 2 p.lla 220 sub. 110 C/6	***** Propr. per la quota di 1/1	10/12/1997
28/09/1989	F 2 p.lla 220 TERRENI	COMUNE DI VILLARICCA (Proprietaria per l'area) e Coop. C.O.P.E.C. Cons. Part. Ediliz. Proprietaria per la quota di 1000/1000)	17/05/1991

6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati.

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967**:

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

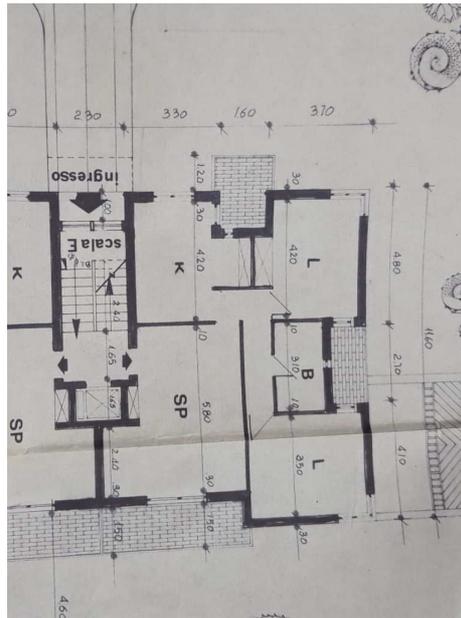
Per il Lotto Unico, presso gli uffici di competenza del Comune di Villaricca (NA), è stata reperita la seguente documentazione analitica e grafica:

- Concessione Edilizia n. 2232 del 16/06/1983;
- Concessione Edilizia n. 2457 del 27/08/1987_Variante alla precedente C.E._.

Dalla documentazione reperita si evince, inoltre:

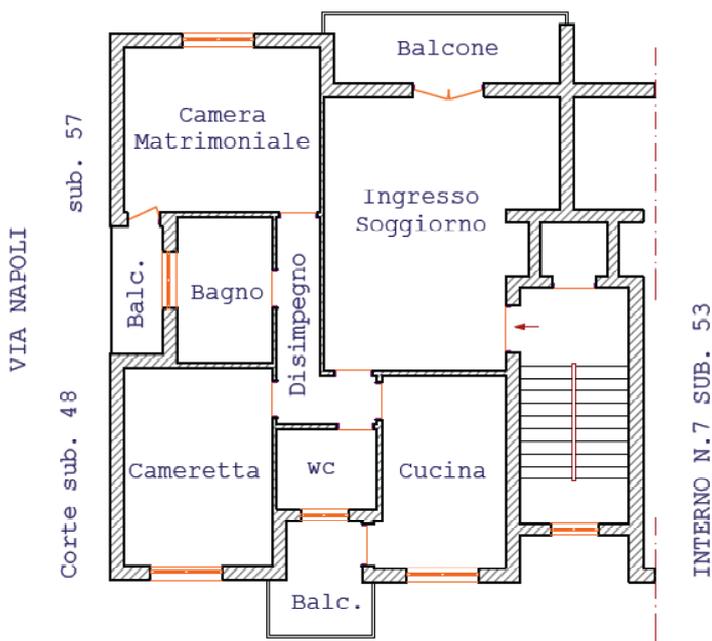
- **che** il Lotto Unico è parte di un complesso immobiliare, inserito nel Piano di Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. N.167/62, denominato “Parco Speranza”, località Marchesella.
- **che** la zona urbanistica di riferimento, ove ricade il fabbricato oggetto di CTU, rientra in Zona Omogene "C1" – Edilizia Economica e Popolare di P. di F.
- **che** è stata stipulata una convenzione prevista dall’art. 35 della L. 22.10.1971 n. 865 e successivo Atto Integrativo ed Aggiuntivo di Convenzione per la **Concessione di Diritto di Superficie** con il Comune di Villaricca rispettivamente in data 22.03.1983, rep. n. 69 registrata a Napoli il 20.12.1983 al n. 17645/B ed in data 03.10.1985, rep. n. 144/85, registrata a Napoli il 13.11.1985 al num.14195/B entrambe trascritte a reciproco favore ed a carico, presso l’ufficio dei Registri Immobiliari di Napoli2 data 09.12.1985 ai nn.28504/22911, **pertanto cede il Diritto di Superficie ma mantiene il Diritto di Proprietà;**
- **che** il Comune di Villaricca, con provvedimento consiliare del 18.12.2009 n. 59, **ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà** per tutte le aree incluse nel Piano di Zona di cui alla L. n.167/1962 già concesse in superficie, da cedere in proprietà ai sensi della Legge 23.12.1998 n. 448.
- **che** con la suddetta deliberazione si è altresì dato atto che ai sensi della vigente legislazione, anche i singoli proprietari degli alloggi possono beneficiare della cessione in proprietà per la quota millesimale; per il Lotto Unico orientativamente da calcoli desunti da colloquio con il tecnico addetto è previsto una somma di **€ 1.500,00** costo che sarà detratto dal prezzo Base d’Asta.
- **che** il territorio del Comune di Villaricca **Non risulta** soggetto a Vincolo Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del Paesaggio, peraltro, non risulta, il fabbricato di che trattasi, insistere su suolo demaniale né risultano emessi decreti di demanialità e/o esistenza di censi e livelli o usi civici.
- **che** Il lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica

PLANIMETRIA DA CONCESSIONE (3° piano) Posto auto (Piano terra)

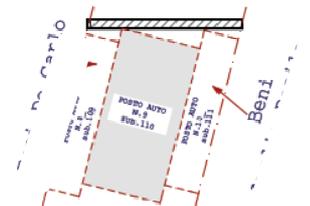


SUB.1 _AREA A VERDE ANTISTANTE IL PARCO

PLANIMETRIA APPARTAMENTO E
POSTO AUTO
DA CONCESSIONE - CATASTALE
E STATO DI FATTO



POSTO AUTO
SOC. C.O.P.E.C o aventi
causa



SUB.48 _AREA CONDOMINIALE E
VIALE D'ACCESSO ALLA SCALA "E"

SUB.1 AREA DI
MANOVRA

7. Verifica dello stato di possesso attuale degli immobili

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale **indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Il Lotto Unico allo stato attuale risulta occupato dagli esecutati coniugi ***** / *****e famiglia

8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
- b) Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- c) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
- d) La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- e) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- f) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- g) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- h) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Si possono distinguere ed indicare in sezioni separate i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

A carico dell'acquirente per il Lotto Unico in oggetto:

- 1) **Non Risultano:** domande giudiziali
- 2) **Non Risultano:** per il Lotto Unico, ulteriori trascrizioni contro
- 3) **Non Risultano,** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- 4) **Risulta** convenzione prevista dall'art. 35 della L. 22.10.1971 n. 865 e successivo Atto Integrativo ed Aggiuntivo di Convenzione per la **Concessione di Diritto di Superficie** con il Comune di Villaricca rispettivamente in data 22.03.1983, rep. n. 69 registrata a Napoli il 20.12.1983 al n. 17645/B ed in data 03.10.1985, rep. n. 144/85, registrata a Napoli il 13.11.1985 al num.14195/B entrambe trascritte a reciproco favore ed a carico, presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Napoli data 09.12.1985 ai nn.28504/22911, **pertanto cede il Diritto di Superficie ma mantiene il Diritto di Proprietà, come riportato al punto 6.**
- 5) **Non Risultano** provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Cancellati o regolarizzati dalla procedura, per gli immobili in oggetto:

- 1) **Iscrizioni:**
 - **Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 14/11/2004** da Pubblico Ufficiale Tribunale di repertorio 0 del 05/01/1996 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio P. di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2, nn. 30407/4126, **derivante da Decreto Ingiuntivo (Annotazione Restrizione Beni)**
 - **Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 14/11/2004** da Pubblico Ufficiale Tribunale di repertorio 0 del 05/01/1996 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio P. di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2, nn. 30408/4127, **derivante da Decreto Ingiuntivo (Annotazione Restrizione Beni)**
 - **Iscrizione per cui è causa:** - Iscrizione da Ipoteca Volontaria del 17/11/2004 da Pubblico Ufficiale ***** repertorio n. 34897/9061 del 28/10/2004, registrata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio P. di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2, ai nn. 53888/11236, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - per un capitale pari a € 150.000,00 - A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
- 2) **Pignoramenti ed altre Trascrizioni: Non Risultano tranne quella per cui è causa**

- **Trascrizione** da Atto Giudiziario del 10/08/2021 da Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord di repertorio n. 6490 e registrata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio P. di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2, nn. 45347/33700, **derivante da Pignoramento Immobiliare**
- 3) **Non Risultano Difformità catastali:** *come riportato al punto 3.*
 - 4) **Non Risultano Difformità urbanistico/edilizie:** *come riportato al punto 6.*

9) Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

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

Da accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti e del Comune di Villaricca (NA) è emerso che: **il Lotto Unico staggito non ricade su aree demaniali e non appartiene al patrimonio indisponibile (ex art. 826 c.c) di un ente pubblico.**

10) Verifica l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

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

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

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

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

Il Lotto Unico staggito non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

11) Fornisca ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso

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

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

La sottoscritta, attraverso indagini e richieste scritte via mail e vie brevi sia agli esecutati che all’amministratore, riporta quanto segue:

- Le spese condominiali per l’immobile staggito corrispondono a **€ 576,00 annue;**

- Sono presenti spese ordinarie condominiali scadute non pagate di € **1.821,57**, (cfr. all. n° 12);
- Sono presenti spese straordinarie scadute € **367,22**, (cfr. all. n° 12);
- Sono presenti spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute € **1.183,26**;
- Sono presenti spese per lavori di manutenzione straordinarie del fabbricato tenutasi il 27/05/2022 non pagate per un totale di € **6.402,40** di cui la G.B.R Costruzione e creditrice si impegna ad interagire direttamente con i condomini morosi (cfr. all. n° 12)

12) Valutazione dei beni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizioni** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizioni** del bene, l'esperto determinerà il valore dell'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze

del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

Il mandato ricevuto mi affida il compito di valutare il Lotto sopra descritto, determinando il valore venale che esso assumerebbe in una attuale libera contrattazione di compravendita.

1.1 Criterio di stima per la valutazione del Lotto Unico

Per la determinazione del più probabile valore effettivo del bene oggetto di pignoramento, la sottoscritta esperta, ha ritenuto opportuno rifarsi al Metodo Diretto, basato su “*Punti di Merito*”. Tale stima si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Si determinano così, dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette.

Il valore di mercato V_m si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

Le indagini si sono svolte nelle seguenti fasi:

1. Raccolta sul mercato di compravendite di beni simili o di un valore di riferimento “normale”;
2. Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
3. Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
4. Calcolo del coefficiente del bene globale;
5. Stima del valore

La sottoscritta ha provveduto alla raccolta di dati attraverso diversi **Fonti d'Informazione**:

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare “OMI” (Agenzie del Territorio di Napoli)
- ✓ Borsino Immobiliare (Servizi e valutazioni immobiliari nazionali)
- ✓ Agenzia Immobiliare Tempocasa Villaricca, via Enrico Fermi, 89, Villaricca (NA)
- ✓ GabettiFranchising Villaricca - Qualiano, Corso Italia, 777 - Villaricca (NA)
- ✓ AffiliatoTecnocasa Tecnoimmobiliare2 SRL, Corso Europa, 46, Villaricca (NA)
- ✓ New Royal House, Corso Campano 563, Giugliano di Napoli
- ✓ Grimaldi Point - Gruppo Franchising Imm. Fare S.r.l., Corso Campano, 544, Giugliano di Napoli
- ✓ Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca (NA)
- ✓ Aste Giudiziarie;
- ✓ Inserzioni sulla stampa;

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I
-OMI-

Provincia: NAPOLI

Comune: VILLARICCA

Fascia / zona: Semicentrale / CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTA', CORSO ITALIA

Codice di zone: C1

Microzona Catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazione di tipo economico	NORMALE	780	1200	L	2,40	3,70	L
Posto auto scoperto	NORMALE	363	550	L	2,8	4,2	L

Risultato interrogazione: Anno 2022
- BORSINO IMMOBILIARE-

Provincia: NAPOLI

Comune: VILLARICCA

Fascia / zona: Semicentrale / CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTA', CORSO ITALIA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazione di tipo economico	NORMALE	815	1235	L	2,03	3,35	L
Posto auto scoperto	NORMALE	343	556	L	1,42	2,36	L

Risultato interrogazione Immobiliari: Anno 2022 -



Provincia: NAPOLI

Comune: VILLARICCA

Fascia / zona: Semicentrale / CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTA', CORSO ITALIA

Zona: C1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazione di tipo economico	NORMALE	622	2316	L	4,17	7,51	L

VALORE DI MERCATO (vma)

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati all'asta nel comune di San Marcellino.

Fonte: Aste	Valore	Superficie	Valore al mq
Aste Giudiziarie	€ 71.114,00	82 mq	867,24 €/mq
Aste Giudiziarie	€ 74.584,00	65 mq	1.147,00 €/mq
Valore Medio di Mercato			1.007,00 €/mq

VALORE DI MERCATO (vma)

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati in vendita a Villaricca.

Fonte: Agenzie	Valore	Superficie	Valore al mq
Gabetti	123.000,00	65 mq	1.892,00 €/mq

New Royal House	145.000,00	120 mq	1.208,00 €/mq
Tecnoimmobiliare2	132.000,00	128 mq	1.031,00 €/mq
Tempocasa	125.000,00	90 mq	1.389,00 €/mq
Grimaldi	160.000,00	90 mq	1.778,00 €/mq
Immobiliare	123.000,00	80 mq	1.537,00 €/mq
Tempocasa	145.000,00	120 mq	1.208,00 €/mq
Valore Medio di Mercato			1.435,00 €/mq

COEFFICIENTI DI MERITO PER IL LOTTO UNICO		
PER CARATTERISTICHE ESTRINSECHE		Coeff.
UBICAZIONE (per comune con più di 20.000 abitanti)		
SEMIPERIFERIA		0,90
VIE DI COMUNICAZIONE (Strade, autostrade, ferrovie, metropolitana, pullman etc)		
NORMALI		1,00
SERVIZI PRESENTI (Servizi pubblici o privati, Chiese ospedali, banche, impianti sportivi. ecc.)		
PRESENTI		1,10
QUALITA' URBANISTICA		
AREA RESIDENZIALE DISCRETA		1,10
QUALITA' AMBIENTALE		
DISCRETA		1,00
PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE		
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
VETUSTA'	Più di 40 anni	0,80
FINITURE	economiche	0,90
MANUTENZIONE INTERNA	Normale	1,00
ASCENSORE	Presente	1,00
SERVIZI IGIENICI	doppi	1,00
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
INFISSI ESTERNI	Tapparelle	1,00
FINISTRATURE	Doppio vetro	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI	mediocre	0,90
ESPOSIZIONE	Tripla/Ordinaria	1,20
SPAZI COMUNI	Area Condominiale	1,00
PARCHEGGIO COMUNE	Posto auto per UI	1,04
POSIZIONE	Panoramica	1,10
DISPONIBILITA'	Occupato da proprietari	0,90
TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO		0,91

Per l'area in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, dai dati (come sopra riportati) *forniti: dall' OMI risulta un valore medio di mercato di **990,00 €/mq**; dal Borsino Immobiliare risulta un valore medio di mercato di **1.025,00 €/mq**; dalla quotazione Immobiliare risulta un valore medio

di mercato di **1.469,00 €/mq**; dalle aste giudiziarie risulta un valore medio di mercato di **1.007,00 €/mq**

Per ulteriori rimanenti Fonti, la media tra i diversi valori di mercato, per unità negoziali della stessa tipologia in stato conservativo normali e ricadenti nella stessa zona, risulta un valore medio di mercato di **1.435,00 €/mq** a questo valore di mercato. Pertanto, facendo una media tra i vari valori come sopra riportati si ottiene un valore medio di mercato di **€ 1.185,20 €/mq**. La sottoscritta ha ritenuto opportuno, per una comparazione quanto più verosimile, applicare un **coefficiente di merito (0,91)** come sopra calcolato in base al: grado di finitura, dimensioni, stato di manutenzione, presenza di impianti e loro vetustà del Lotto in oggetto, ottenendo un valore di mercato di **€ 1.280,00 €/mq** arrotondato per difetto, di **€ 1.250,00 €/mq**.

<i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO (Appartamento-posto auto)</i>			
<i>Tipo</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie ponderata</i>
Residenziale	98	1	98
Balconi Terrazza (terzo Piano)	13	0,25	3,25
Posti auto scoperti	17,1	0,3	5,13
	Valore di riferimento		€ 1.165,00
	Superficie convenzionale		106,38
	Valore Totale		€ 123.932,70

Valutazione Sintetica Per Punti Di Merito:

€ 123.900,00

VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO UNICO	
Totale Valutazione	€ 123.900,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura esec.immobilia)	€ 12.390,00
Spese per Attestato di Prestazione Energetica	€ 200,00
Spese condominiali ordinarie e straordinarie	€ 2.188,79
Spese per lavori di manutenzione straordinari	€ 6.402,40
Spese per acquisizione del diritto di proprietà + spese tecniche	€ 2.500,00
TOTALE	€ 100.218,81

Valutazione Finale del Lotto Unico:

Euro 100.000,00

13) Proceda alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

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

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

Per il Lotto Unico, oggetto di procedura non c'è **presenza di quota indivisa**.

14) Acquisizione di certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

- Dai certificati di **residenza storica** richiesti, risulta che:
 - ✓ il sig. *****, proprietario del Lotto Unico per la quota di 1/2, alla data del 12/07/2023, risulta residente nel Comune di Villaricca alla Via Napoli, 10, piano 4, interno 8, dal 15/06/2010.
 - ✓ la sig.ra *****, proprietaria del Lotto Unico per la quota di 1/2, alla data del 07/07/2023, risulta residente nel Comune di Villaricca alla Via Napoli, 10, piano 4, interno 8, dal 15/06/2010.
- Dall'**estratto di matrimonio** richiesti, risulta che:
 - ✓ il sig.r ***** e ***** hanno contratto matrimonio in data 08/04/1999 nel Comune di Villaricca (NA), in regime di comunione legale dei beni; successivamente in data 27/05/2004 con Atto del Notaio *****del distretto Notarile di Napoli-Torre Annunziata e Nola, gli sposi scelgono la separazione legale dei beni, Annotata 28/07/2004

4. CONCLUSIONI

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 315/21			
LOTTO		Prezzo base d'asta	
UNICO		Euro 100.000,00	
Comune di:	Provincia:	Indirizzo:	Zona
Villaricca	Napoli	Via Napoli, n.10	Omogenea "C1- Economico Popolare"
Diritto reale:		quota 1/2 + 1/2 Piena ed intera proprietà	
Tipologia di immobile:		Appartamento e posto auto scoperto	
Pertinenze:		Aree Condominiali	
Stato conservativo:		Discreto	
Descrizione sintetica:		Appartamento: ingresso - soggiorno, cucina, corridoio, due bagni, due camere, tre balconi e posto auto scoperto.	
Dati Catastali		- Appartamento: <i>foglio 2 p.lla 220, sub 54.</i> - Posto Auto Scoperto: <i>foglio 2 p.lla 220, sub 110.</i>	

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi la scrivente scusandosi per il ritardo dovuto anche dalla risposta dell'amministratore avvenuta in data 14.02.2024, ringrazia la S.V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Giovedì 15/02/2024

L'ESPERTO

Arch. Cristina Bocchetti