

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

G.E. Dott. ssa Margherita Lojodice

PROC. RGE n. 379/2019

*Arch. Diana Caldarone*

Napoli 14 gennaio 2022



## INDICE

PREMESSA.....	PAG.4
OPERAZIONI PERITALI.....	PAG.6
CONTROLLO PRELIMINARE.....	PAG.7
QUESITO 1- Identificare I beni oggetto del pignoramento.....	PAG.9
QUESITO 2- Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.....	PAG.12
QUESITO 3 – Procedere alla identificazione del bene pignorato.....	PAG.27
QUESITO 4 –Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	PAG.30
QUESITO 5- Ricostruire tutti i passaggi di proprietà.....	PAG.32
QUESITO 6 -Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....	PAG.36
QUESITO 7- Verificare lo stato di possesso di.....	PAG.38
QUESITO 8- Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	PAG.39
QUESITO 9- Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	PAG.40
QUESITO 10- Verificare pesi ed oneri di altro tipo.....	PAG.40
QUESITO 11- Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti.....	PAG.40
QUESITO 12- Valutare complessivamente i beni.....	PAG.41
QUESITO 13- Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare la sola quota.....	PAG.45
QUESITO 14 - Acquisire certificato di stato civile dell’esecutato.....	PAG.45
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>PAG.47</b>



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**  
**III SEZIONE CIVILE**

Ill. mo G. E. Dott.ssa M. Lojodice

Proc.RGE n. 379/2019

B.S. Società Agricola srl / XXXXXXXXXX

La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 06/09/2021 veniva nominata esperto stimatore nella causa in epigrafe dalla S.V.Ill.ma. che la incaricava di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

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

*-Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di **Certificazione Notarile Sostitutiva**.  
Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

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

*Nel secondo caso **Certificazione Notarile Sostitutiva** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati*

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

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto **catastale attuale** e l'estratto **catastale storico attuale** ...*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare*



*se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

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

*In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso....*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio  
Laddove risulti che ... l'esecutato...in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.*

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

*QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procederne alla descrizione materiale*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni*

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

*QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*



## OPERAZIONI PERITALI

L'esperto, in accordo con il custode giudiziario avv. [REDACTED], fissava l'accesso sui luoghi per il giorno 28.09.2021 ore 14.30, in tale data l' arch. Diana Caldarone e l' avv. [REDACTED] si recavano in Villa di Briano (CE) alla Via Capri, 3 per effettuare l' accesso presso gli immobili; ad attenderli incontravano la signora [REDACTED], nata a San Marcellino il 16.08.1969, identificata con C.I. n. AT1604817 rilasciata dal Comune di Villa di Briano (CE) in data 26.01.2012, la quale dichiarava di occupare gli immobili pignorati assieme al marito [REDACTED] ed alle due figlie [REDACTED] e [REDACTED]

L' esecutata si rendeva disponibile affinché l' esperto effettuasse il rilievo metrico e fotografico.

L' accesso si chiudeva alle ore 16.40.

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto a rilevamenti grafici, il sottoscritto ritiene di poter riferire in maniera esauriente, in ordine ai quesiti postigli in mandato, con la presente relazione di perizia così suddivisa:

- 1) PREMESSA
- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) CONTROLLO PRELIMINARE
- 4) RISPOSTE AL MANDATO



## CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all' art.567c.p.c..

L' esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per gli immobili pignorati siti in Villa di Briano (CE) alla Via Capri, 3-4, i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile che risale, per entrambi i lotti, alla denuncia di successione di [REDACTED] trascritta il 23.4.2007 ai nn. 26361/13214 e la cui accettazione dell'eredità risulta trascritta il 15.7.2021 ai nn. 27487/20254. Andando a ritroso il notaio evidenzia "ad esso [REDACTED] l'originario immobile [...] era pervenuto in virtù di titoli anteriori al ventennio".

L' esperto, reso edotto il creditore precedente di tale problematica, riceveva, successivamente, la relazione notarile aggiornata alla data 03.01.2022 (Cfr. all.27), che risale ad un atto di compravendita del 13.10.1960 a firma [REDACTED].

Il creditore precedente **non ha depositato l' estratto di matrimonio** con annotazioni a margine, l' esperto ha provveduto ad acquisirlo.(Cfr. all.n.26)

Dall' estratto di matrimonio si evince che la signora [REDACTED] ha contratto matrimonio con il signor [REDACTED] in data 28.10.2000, non sono riportate annotazioni a margine.

Nella certificazione notarile a firma Notar [REDACTED], viene indicato che l' esecutata è in regime di separazione; nell' atto di donazione a firma del Notaio [REDACTED] del 28.12.2006 (Cfr. all.5) con il quale [REDACTED] ha ricevuto in donazione l' immobile (sub.2) oggetto della procedura, viene scritto che la signora [REDACTED] è sposata in regime di separazione dei beni; stessa cosa nell' atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] del 11.09.2013 (Cfr. all.4) con il quale [REDACTED] ha acquistato l' immobile (sub.1) oggetto della procedura, viene



scritto che la signora [REDACTED] è sposata in regime di separazione dei beni.

Il creditore precedente **non ha depositato l'estratto catastale storico** (relativo ai passaggi del bene da possessore ad un altro, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento); l'esperto ha provveduto a recuperarlo. (Cfr. all.n.14-15)

Nella certificazione notarile vengono indicati i dati catastali attuali.

L'esperto dichiara che è fatto salvo il principio della continuità delle trascrizioni sancito dall' art. 2650 c.c..



## RISPOSTE AL MANDATO

### QUESITO N. 1 Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.

I beni oggetto del pignoramento sono di **proprietà** della signora [REDACTED] e sono identificati:

1. Appartamento sito in Villa di Briano (CE) alla Via Capri, 4 - piano T, accatastato al NCEU del Comune di Villa di Briano al [REDACTED] Categoria A/3, Classe 1, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale totale 142 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 129 m<sup>2</sup>, Rendita 238,60;

2. Appartamento sito in Villa di Briano (CE) alla Via Capri, 3 - piano T- I°-II°, accatastato al NCEU del Comune di Villa di Briano al [REDACTED] Categoria A/3, Classe 1, Cons. 6 vani, Sup. Catastale totale 212 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 181 m<sup>2</sup>, Rendita 260,29;

La signora [REDACTED] è proprietaria per 1000/1000 secondo quanto scritto negli atti di donazione, compravendita e nelle visure catastali ma nell' estratto di matrimonio non è inserita alcuna annotazioni a margine,

L' esperto non ha evidenziato difformità tra i dati catastali indicati nel pignoramento ed i dati attuali.

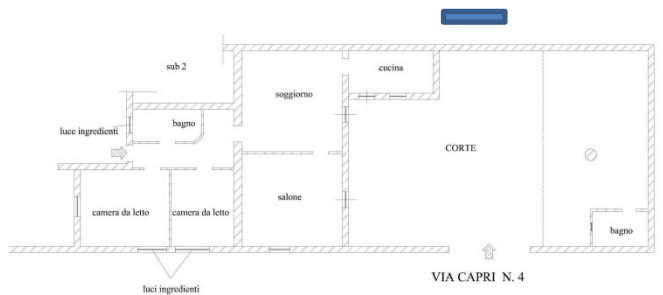
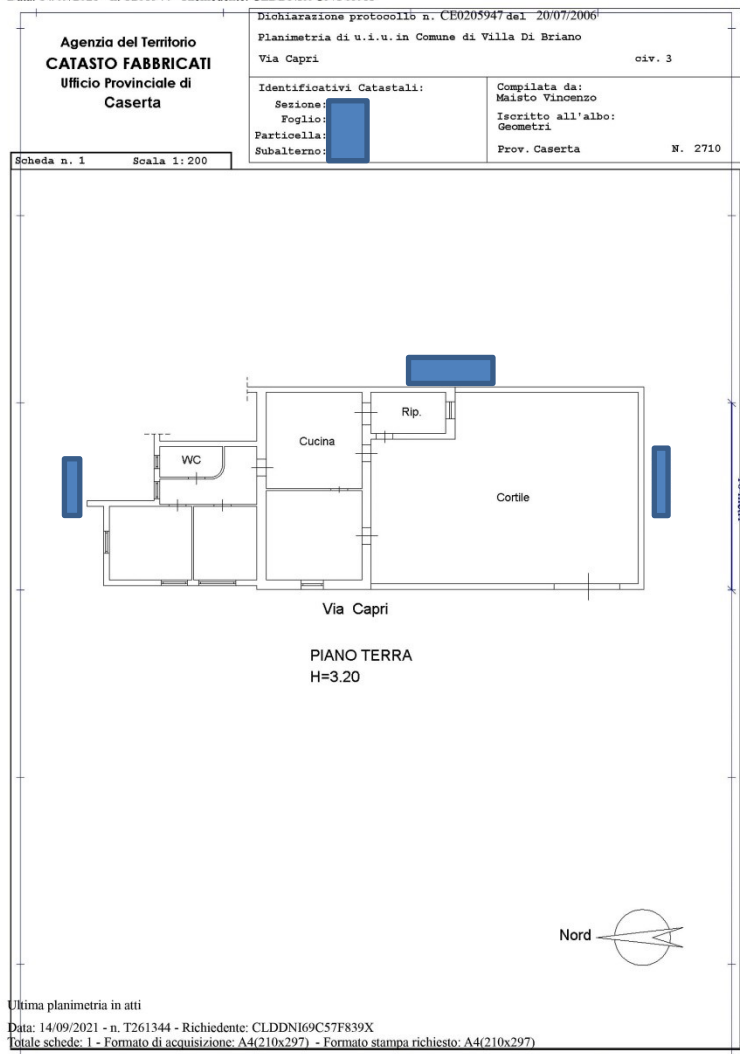




Relativamente all' immobile al punto 1. (sub.1) la **planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi**, in quanto:

1. nel cortile non è rappresentato il cancello di accesso,
2. non è rappresentato un piccolo bagno posto sotto la tettoia,
3. nella cucina le finestre sono posizionate in modo differente,
4. l' accesso dalla corte del sub 2 non è presente.

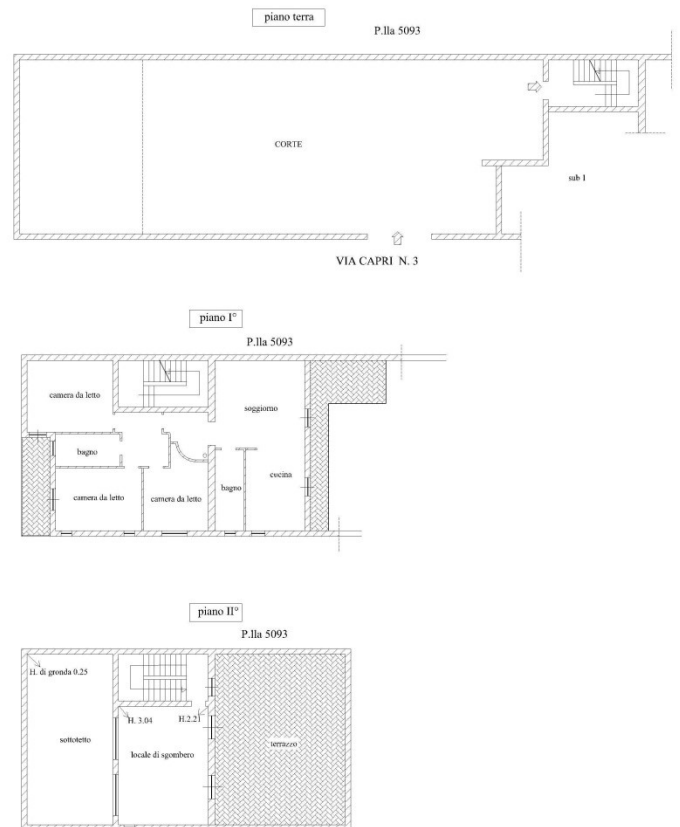
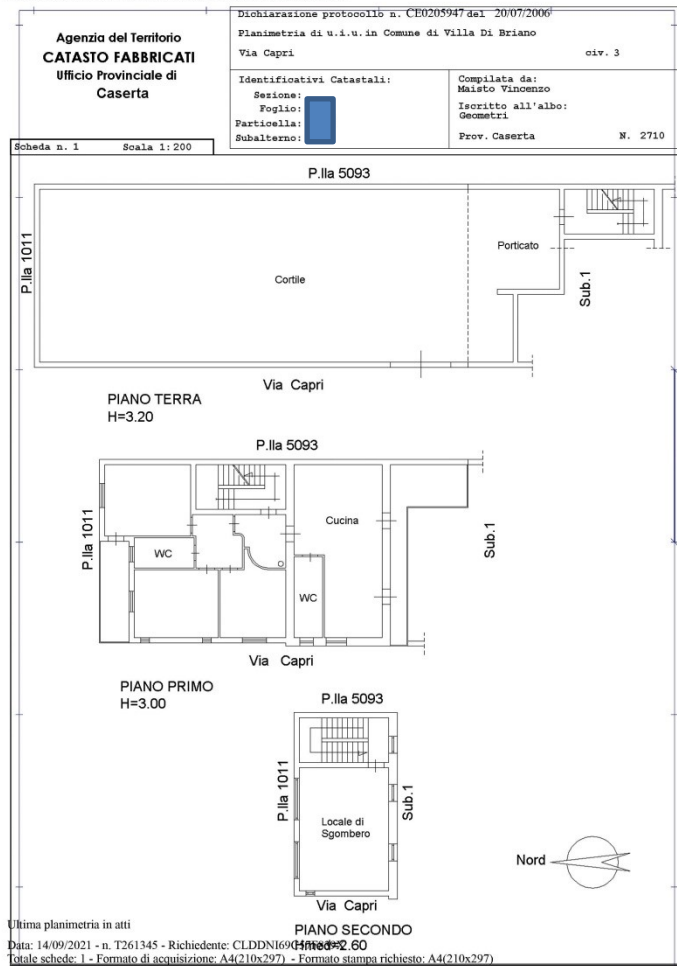
Data: 14/09/2021 - n. T261344 - Richiedente: CLDDNI69C57F839X



Relativamente all' immobile al punto 2. (sub.2) la **planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi**, in quanto:

- a piano secondo non vengono indicati il terrazzo e il sottotetto.

Data: 14/09/2021 - n. T261345 - Richiedente: CLDDN169C57F839X



**I confini del sub 1** in senso orario sono: Via Capri, prop.            (sub. 2), p.lla 5093.

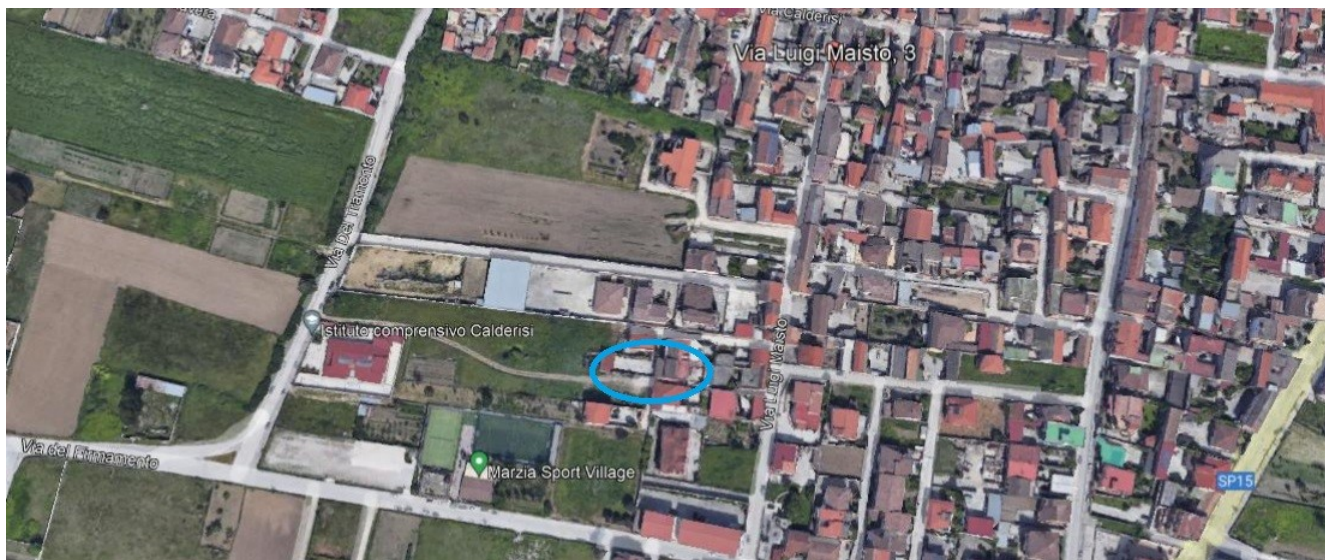
**I confini del sub 2** in senso orario sono: Via Capri, p.lla 5093, prop.            (sub. 1).

Nell' atto di pignoramento **non** vengono indicati i confini.



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

Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, sono due appartamenti facenti parte dello stesso villino sito in Villa di Briano (CE) alla Via Capri, 3 - piano T- I°- II°.



Via Capri è un' arteria di via Maisto strada periferica di Villa di Briano.

Gli immobili fanno parte di un villino composto da tre piani fuori terra; da Via Capri, 4 attraverso un cancello elettrico si accede ad un cortile da cui si ha accesso all' appartamento sub 1 posto a piano terra; da Via Capri, 3 attraverso un altro cancello elettrico si accede ad un ampio cortile da cui si ha accesso sia all' appartamento sub 2 posto a piano I°-II° che all' appartamento sub 1 a piano T.

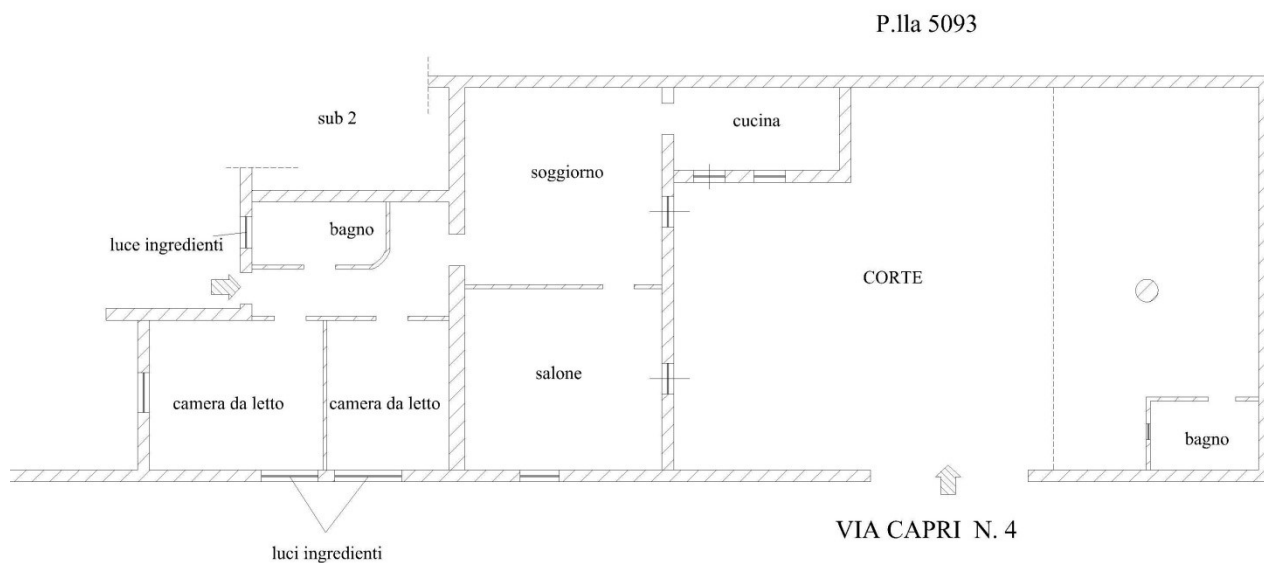
La struttura portante del villino è in c.a., i piani sono collegati da scala interna in c.a ; il fabbricato si presenta nel complesso in un ottimo stato di manutenzione.





## Unità immobiliare (sub.1):

- Presenta destinazione d'uso "residenziale".
- è composta da piano terra e cortile esterno;
- I confini in senso orario sono: Via Capri, prop. [REDACTED] (sub. 2), p.lla 5093.
- è occupato dalla signora [REDACTED] che vi abita assieme al marito [REDACTED] ed alle due figlie [REDACTED]
- da Via Capri 4 si accede alla corte esclusiva di 128 mq in cui è presente una tettoia in plastica ondulata poggiante su travi di legno, al disotto della tettoia è posto un piccolo bagno di mq 5.00; dalla corte si accede ad un ampio soggiorno di 25 mq con affaccio esterno e ad un salone di mq 23; dal soggiorno si raggiunge la cucina di mq 10 con porta vetrata che conduce alla corte; alle spalle della zona giorno è posta la zona notte composta da due camere da letto di mq ciascuna 17 mq e 12 mq e il bagno di mq 5,40; la camera da letto di mq 12 è "illuminata" non da finestre ma da luci ingredienti, nell' altra è presente una finestra e due luci ingredienti; da una porta nel disimpegno si ha accesso all' altra corte quella che conduce all' appartamento sub.2, il cui accesso avviene da Via Capri, 3;



L' appartamento è in un discreto stato di conservazione, presenta finiture di buona qualità; i pavimenti sono in gres; le pareti sono verniciate con pittura lavabile, tranne dietro al piano cottura e nel bagno in cui sono rispettivamente in ceramica; i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro camera e blindate esterne; si fa presente che nel salone sono presenti macchie di umidità di risalita.

Premesso ciò la **superficie commerciale** è:

<b>H media interna:</b>	3.00 m;
<b>Sup. lorda residenziale</b>	125 mq
<b>Sup. netta residenziale</b>	106 mq
<b>Sup. corte esclusiva</b>	132 mq

**Sup. commerciale complessiva:** determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": *La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)*

**Sup. commerciale complessiva =**

(Sup. resid. lorda x coeff. ragguglio) + (Sup. corte x coeff. ragguglio)=

$$(125 \text{ mq} \times 1) + (132 \text{ mq} \times 0,10) = \text{mq } 125 + 13,2 = \text{mq } 138,2$$

**Ricapitolando schematicamente le finiture:**

<b>Pavimenti:</b>	gres;
<b>Pareti:</b>	pittura lavabile; ceramica in cucina e bagno;
<b>Porta d'ingresso:</b>	porta blindata;
<b>Porte interne:</b>	a battente in legno;
<b>Infissi :</b>	in legno con doppio vetro camera con blindate esterne in ferro;



**Impianti:** riscaldamento autonomo;  
condizionatori a piano rialzato; predisposizione anche a piano I° ma non sono presenti le macchine;  
elettrico;  
idrico;  
telefonico;  
antenna tv;

**Stato manutenzione:** discreto

L' appartamento è abitabile nello stato in cui si trova.

L' immobile è dotato di attestato di prestazione energetica.(Cfr. all. 4)



Corte esclusiva





**soggiorno**



**salone**









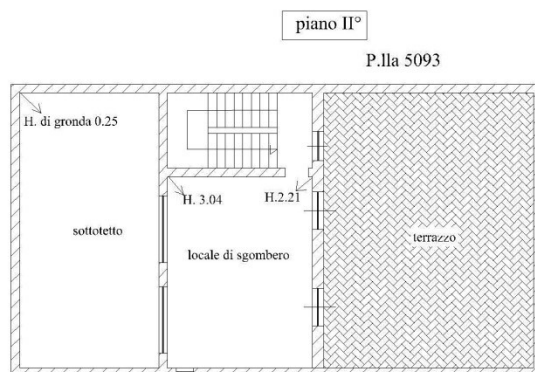
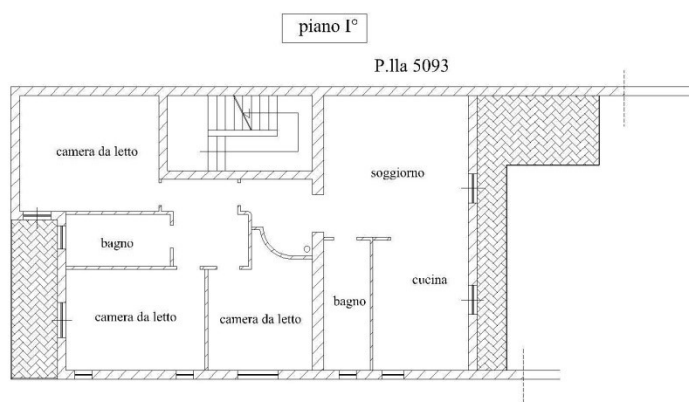
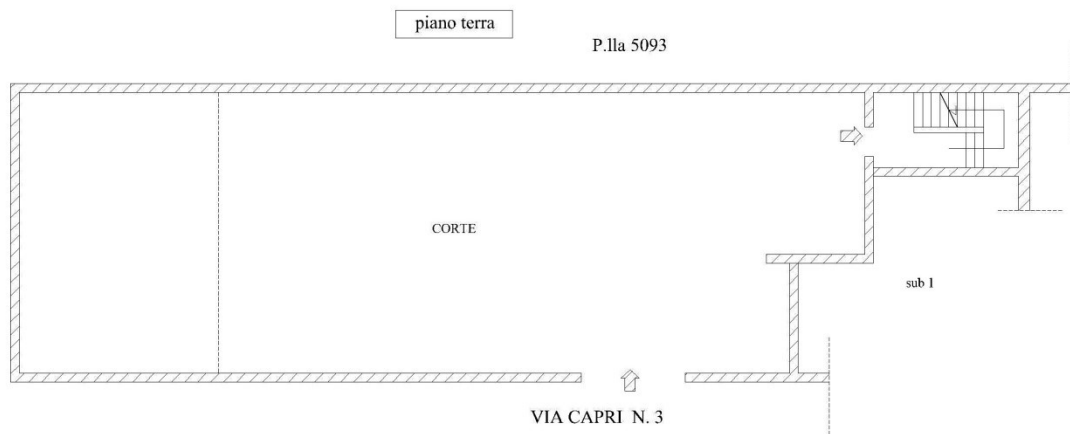
## Unità immobiliare (sub.2):

- Presenta destinazione d' uso "residenziale".
- è composta da piano terra, primo, secondo e cortile esterno;
- I confini in senso orario sono: in senso orario sono: Via Capri, p.lla 5093, prop. [REDACTED] (sub. 1).

[REDACTED] è occupato dalla signora [REDACTED] che vi abita assieme al [REDACTED]  
[REDACTED]

- da Via Capri 3 si accede alla corte esclusiva di 270,32 mq in cui è presente una tettoia in lamiera grecata; dalla corte si accede al piano terra di mq 13 in cui è posta la rampa di scale che conduce ai piani superiori; il piano primo è composto da ampia cucina e soggiorno di mq 39 con affaccio esterno attraverso un balcone/ terrazzo di mq 18; alle spalle del piano cottura è posto il bagno di mq 7,26; attraverso due disimpegni di mq 5,13 e mq 7,66 ciascuno si giunge alla zona notte composta da tre camere da letto di mq 14, mq 16,60 e mq 19,10 e dal bagno di mq 6,08, le camere da letto di mq 16.60 e mq 19.10 hanno affaccio esterno su un balcone di mq 8,45; il piano secondo è composto da un locale di sgombero di mq 33 con copertura spiovente avente una altezza massima di m 3.04 e una minima di m 2.21; adiacente al locale è posto il sottotetto di mq 45 con altezza di gronda di m.0.30; dal locale di sgombero si acceda ad un terrazzo a livello di mq 67,80





L' appartamento è in un ottimo stato di conservazione, presenta finiture di buona qualità; i pavimenti sono in gres, le pedate ed alzate della scala sono in travertino; le pareti sono verniciate con pittura lavabile, tranne dietro al piano cottura e nel bagno in cui sono rispettivamente in ceramica; i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro camera e blindate esterne; il sottototetto allo stato è grezzo senza alcuna paviemtazione ed intonaco alle pareti,



Premesso ciò la superficie commerciale è:

H media interna: 2.80 m;

<b>Sup. piano terra lorda</b>	<b>16,50 mq</b>
Sup. piano terra netta	13 mq
<b>Sup. piano I° lorda</b>	<b>154,25 mq</b>
Sup. piano I° netta	140,83 mq
<b>Sup. piano II° lorda</b>	<b>56,44 mq</b>
Sup. piano II° netta	33 mq mq
<b>Superficie sottotetto</b>	<b>45 mq</b>
<b>Balconi + terrazzo</b>	<b>162,05 mq</b>
<b>Corte esclusiva</b>	<b>290 mq</b>

**Sup. commerciale complessiva:** determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": *La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)*

**Sup.commerciale complessiva =**

(Sup. resid. lorda x coeff. ragguglio) + (Sup. balcone/terrazzo lorda x coeff. ragguglio)+(Sup. sottotetto x coeff. ragguglio) + (Sup. corte x coeff. ragguglio)=

$(227,19 \text{ mq} \times 1) + (162,05 \text{ mq} \times 0,25) + (\text{mq } 45 \times 0,35) + (227,19 \text{ mq} \times 0,10 + 62,81 \times 0,02) = \text{mq}$

$227.19 + 40,51 + 15.75 + 23.96 = \text{mq } 307,41$



### Ricapitolando schematicamente le finiture:

**Pavimenti:** gres;

**Pareti:** pittura lavabile; ceramica in cucina e bagno;

**Porta d'ingresso:** porta blindata;

**Porte interne:** a battente in legno;

**Infissi :** in legno con doppio vetro camera con blindate esterne in ferro;

**Impianti:** riscaldamento autonomo;

elettrico;

idrico;

telefonico;

antenna tv;

**Stato manutenzione:** ottimo

L' appartamento è abitabile nello stato in cui si trova.

L' immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica; il costo per l' acquisizione è di euro 350,00.









## PIANO II°



### QUESITO N. 3 **Identificare catastalmente l' immobile.**

Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, sono:

1. Appartamento sito in Villa di Briano (CE) alla Via Capri, 4 - piano T, accatastato al NCEU del Comune di Villa di Briano al [REDACTED] Categoria A/3, Classe 1, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale totale 142 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 129 m<sup>2</sup>, Rendita 238,60;

2. Appartamento sito in Villa di Briano (CE) alla Via Capri, 3 - piano T- I°-II°, accatastato al NCEU del Comune di Villa di Briano al [REDACTED] Categoria A/3, Classe 1, Cons. 6 vani, Sup. Catastale totale 212 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 181 m<sup>2</sup>, Rendita 260,29;

Il terreno su cui sorge il villino, in origine era un terreno sito in Villa di Briano contrada [REDACTED] accatastato al NCT al [REDACTED] are 2 ca 59 con R.D. L. 13.080 e R.A. L. 6.605 (Cfr. all.17) e al NCT [REDACTED] are 4 ca 28 con R.D. L. 21.614 e R.A. L. 10.914 (Cfr. all.16)

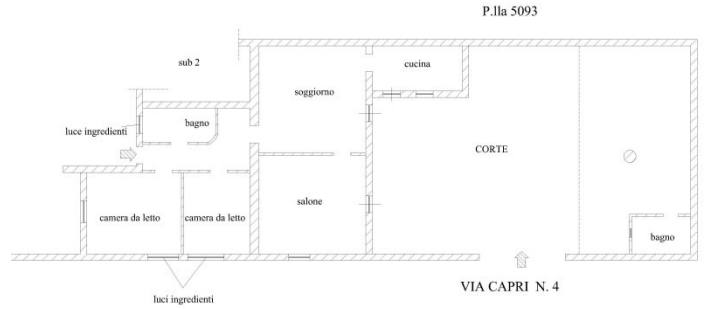
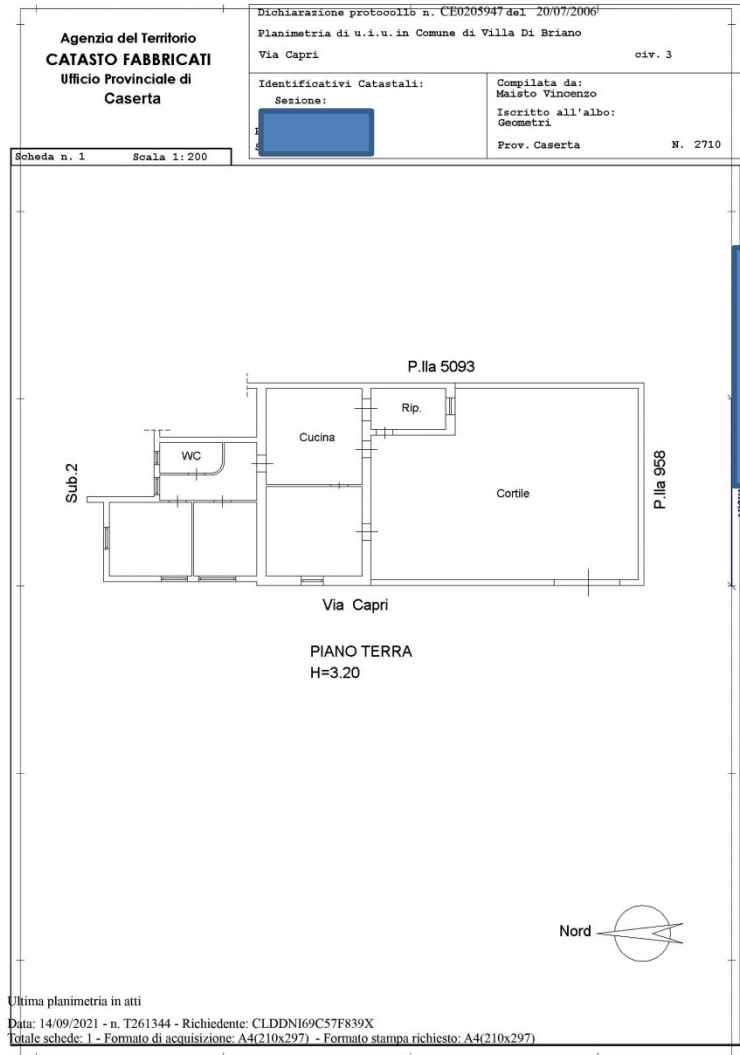
Successivamente le p.lle 1010 e 1045 sono state soppresse e accorpate; tale accorpamento ha originato la [REDACTED] su cui sorgono gli immobili.

In data 20/07/2006 protocollo n. CE0205947 è stata presentata una VARIAZIONE per DIVISIONE- AMPLIAMENTO.(Cfr. all.21)

**Per l' immobile al punto 1. (sub 1) la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto:**

1. nel cortile non è rappresentato il cancello di accesso;
2. non è rappresentato un piccolo bagno posto sotto la tettoia (indicato nei grafici della Domanda di Condono);
3. nella cucina le finestre sono posizionate in modo differente;
4. l' accesso dalla corte del sub 2 non è presente.





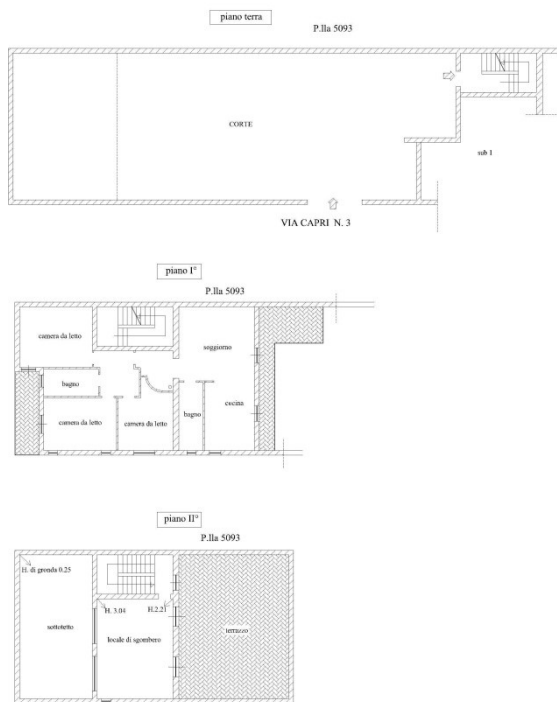
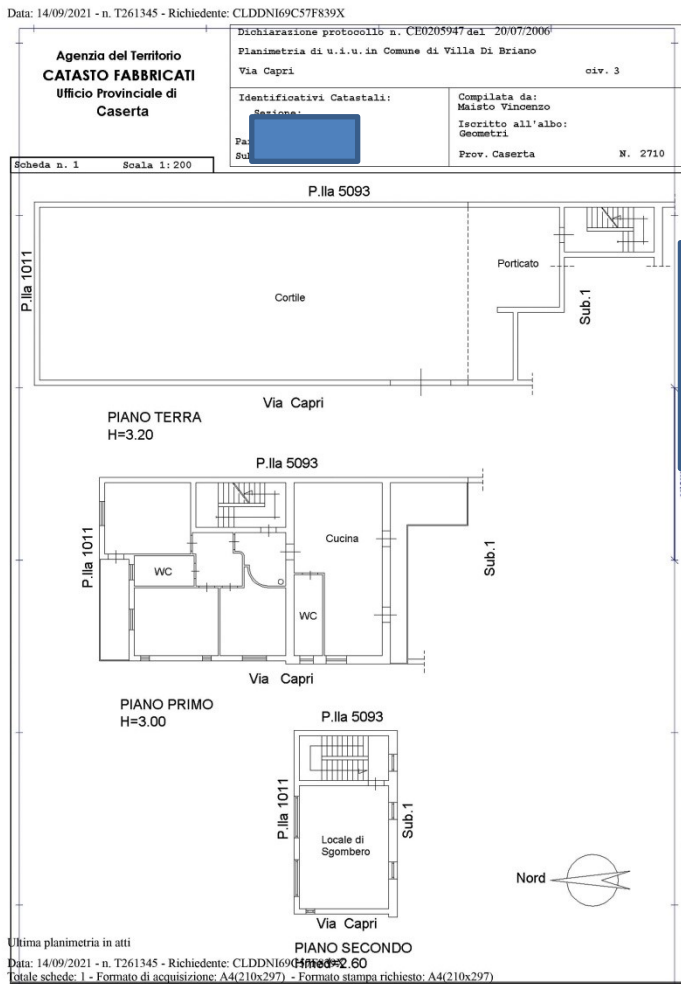
Per quanto riguarda le difformità riscontrate ai punti 1,2. e 3. è necessario solo un aggiornamento catastale presentando un DOcFA, i cui costi si stimano euro 300,00 + IVA e CP per onorario tecnico abilitato ed euro 50,00 per Tributi all' Agenzia delle Entrate; per quanto riguarda il punto 4. l'esperto ha previsto i costi di ripristino che si stimano € 2.000,00.

Si precisa che il bagno sotto la tettoia è stato autorizzato nella Domanda di Condonò ai sensi della L. 47/85 presentata in data 30.04.1986 prot. 1098 per la quale si è avuta la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287/1997.



Relativamente all' immobile al punto 2. (sub.2) la **planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi**, in quanto:

- a piano secondo non vengono indicati il terrazzo e il sottotetto.



Per la difformità riscontrata è necessario solo un aggiornamento catastale presentando un DOCFA, i cui costi si stimano euro 300,00 + IVA e CP per onorario tecnico abilitato ed euro 50,00 per Tributi all' Agenzia delle Entrate.



## **LOTTO N.1(sub.1)**

**Tipologia:** appartamento

**Quota di proprietà:** piena proprietà per 1000/1000;

**Ubicazione:** Appartamento sito in Villa di Briano (CE) alla Via Capri, 4 - piano T.

**Stato di possesso:** occupato dall' esecutata che vi risiede con la famiglia.

**Composizione:** Soggiorno, salone, n. 2 camere da letto, bagno, cucina e corte esclusiva in cui è posto un altro bagno.

**Confini:** in senso orario Via Capri, prop. [REDACTED] p.lla 5093.

**Dati Catastali:** accatastato al NCEU del Comune di Villa di Briano al [REDACTED]  
Categoria A/3, Classe 1, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale totale 142 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 129 m<sup>2</sup>, Rendita 238,60;.

**Corrispondenza catastale:** La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto:

1. nel cortile non è rappresentato il cancello di accesso,
2. non è rappresentato un piccolo bagno posto sotto la tettoia
3. nella cucina le finestre sono posizionate in modo differente
4. l' accesso dalla corte del sub 2 non è presente.

Per una migliore descrizione si rimanda all' allegato grafico e fotografico.

Per le difformità riscontrate ai punti 1.,2. e 3. sarà necessario solo un aggiornamento catastale presentando un DOCFA, i cui costi si stimano euro 300,00 + IVA e CP per onorario tecnico abilitato ed euro 50,00 per Tributi all' Agenzia delle Entrate; per quanto il punto 4. l' esperto ha previsto i costi di ripristino che si stimano € 2.000,00.

**Concessioni:** L'immobile oggetto della procedura è stato costruito senza autorizzazioni, successivamente è stata presentata domanda di Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 prot. n. 1908 del 30.04.1986; in data 09.04.1997 è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 287, per una parte dell'immobile successivamente è stato presentato Permesso di Costruire ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. pratica n. 173, prot. 4947 del 23.11.2005 rilasciato in data 28.11.2005.



Lo stato dei luoghi rispetto i grafici allegati alla domanda di condono non è conforme; il successivo Permesso di Costruire rettifica tale difformità.

L'immobile ricade in zona "B" *tessuto di completamento residenziale*; la particella di terreno su cui insiste l'immobile (5229) non risulta sottoposta a vincoli.

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 98.000,00**



## LOTTO N.2 (sub.2)

**Tipologia:** appartamento

**Quota di proprietà:** piena proprietà per 1000/1000;

**Ubicazione:** Appartamento sito in Villa di Briano (CE) alla Via Capri, 3 - piano T- I°- II°

**Stato di possesso:** occupato dall' esecutata che vi risiede con la famiglia.

**Composizione:** il piano T è composto da: corte esclusiva e rampa di scale che conduce ai piani superiori; il piano I° è composto da: soggiorno/cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, n. 2 disimpegni, corte esclusiva balconi, terrazzo; il piano II° è composto da: locale sgombero, sottotetto e terrazzo a livello.

**Confini:** in senso orario Via Capri, p.lla 5093, [REDACTED] (sub. 1).

**Dati Catastali:** accatastato al NCEU del Comune di Villa di Briano NCEU del Comune di Villa di Briano al [REDACTED] Categoria A/3, Classe 1, Cons. 6 vani, Sup. Catastale totale 212 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 181 m<sup>2</sup>, Rendita 260,29.

**Corrispondenza catastale:** La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto:

- a piano secondo non vengono indicati il terrazzo e il sottotetto.

Per una migliore descrizione si rimanda all' allegato grafico e fotografico.

Per le difformità riscontrate sarà necessario solo un aggiornamento catastale presentando un DOCFA, i cui costi si stimano euro 300,00 + IVA e CP per onorario tecnico abilitato ed euro 50,00 per Tributi all' Agenzia delle Entrate.

**Concessioni:** L'immobile oggetto della procedura è stato costruito senza autorizzazioni, successivamente è stata presentata domanda di Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 prot. n. 1908 del 30.04.1986; in data 09.04.1997 è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 287, per una parte dell'immobile successivamente è stato presentato Permesso di Costruire ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. pratica n. 173, prot. 4947 del 23.11.2005 rilasciato in data 28.11.2005.

Lo stato dei luoghi rispetto i grafici allegati al Permesso di Costruire è conforme.

L' immobile ricade in zona "B" tessuto di completamento residenziale; la particella di terreno su cui insiste l' immobile (5229) non risulta sottoposta a vincoli.

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 248.000,00**



**QUESITO N. 5** Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

## **LOTTO N.1(sub 1)**

### **Anno 1960**

- in data 13 ottobre 1960 con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] rep. 41912/9693 trascritto alla Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 31.10.1960 ai nn. 32512/29311, la sig.ra [REDACTED] (Villa di Briano 23.11.1899) vendeva zona di terreno (fogl. 8 p.lla 958/b) ai [REDACTED] (Villa di Briano 17.03.1924) e [REDACTED] (Villa di Briano 26.06.1926). (Cfr. all.6)

### **Anno 1973**

- in data 8 febbraio 1973 con atto di compravendita del Notaio [REDACTED] rep. 3992/1493 trascritto alla Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 16.02.1973 ai nn.9977/9350; il signor [REDACTED] (Villa di Briano 05.01.1936) vendeva zona di terreno (fogl. 8 p.lla 1045) al sig. [REDACTED] (Villa di Briano 17.03.1924). (Cfr. all.7)

### **Anno 2004**

- in data 06 maggio 2004 decedeva, in Villa di Briano, [REDACTED] dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio Registro Successioni di Santa Maria Capua Vetere al n.64 del Volume 506, trascritta a Caserta il 23 aprile 2007 ai nn.26361/13214), lasciando a sé superstiti [REDACTED] [REDACTED] 2/15 ciascuno; (Cfr. all.9)

### **Anno 2006**

- in data 28 dicembre 2006 con atto di donazione-divisione del Notaio Raffaele Orsi rep.85212 trascritto alla Conservatoria di Caserta il 24.03.2007 ai nn.20200/10065; atto intercorso con i signori [REDACTED] [REDACTED] ai quali veniva donato 1/5 ciascuno dalla madre [REDACTED] e veniva assegnato l'immobile oggetto di causa alla signora [REDACTED] (Cfr. all.8)





### Anno 2013

- in data 11 settembre 2013 con atto di compravendita del Notaio [REDACTED] rep. 111210 trascritto alla Conservatoria di Caserta il 19.09.2013 ai nn.31155/23161; la signora [REDACTED] (Villa di Briano 12.05.1963) vendeva alla signora [REDACTED] l'immobile oggetto della procedura. (Cfr. all.4)

## LOTTO N.2 (sub 2)

### Anno 1960

- in data 13 ottobre 1960 con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] rep. 41912/9693 trascritto alla Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 31.10.1960 ai nn. 32512/29311, la sig.ra [REDACTED] (Villa di Briano 23.11.1899) vendeva zona di terreno (fogl. 8 p.lla 958/b) ai signori [REDACTED] (Villa di Briano 17.03.1924) e [REDACTED] (Villa di Briano 26.06.1926). (Cfr. all.6)

### Anno 1973

- in data 8 febbraio 1973 con atto di compravendita del Notaio [REDACTED] rep. 3992/1493 trascritto alla Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 16.02.1973 ai nn.9977/9350; il signor [REDACTED] (Villa di Briano 05.01.1936) vendeva zona di terreno (fogl. 8 p.lla 1045) al sig. [REDACTED] [REDACTED] (Villa di Briano 17.03.1924). (Cfr. all.7)

### Anno 2004

- in data 06 maggio 2004 decedeva, in Villa di Briano, [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio Registro Successioni di Santa Maria Capua Vetere al n.64 del Volume 506, trascritta a Caserta il 23 aprile 2007 ai nn.26361/13214), lasciando a sé superstiti [REDACTED] 5/15, [REDACTED] [REDACTED] 2/15 ciascuno; (Cfr. all.9)



### Anno 2006

- in data 28 dicembre 2006 con atto di donazione-divisione del Notaio [REDACTED] rep.85212 trascritto alla Conservatoria di Caserta il 24.03.2007 ai nn.20200/10065; atto intercorso con i signori [REDACTED] [REDACTED], l' immobile oggetto di causa veniva assegnato al signor [REDACTED]. (Cfr. all.8)

### Anno 2006

- in data 28 dicembre 2006 con atto di donazione del Notaio [REDACTED] rep.85213 trascritto alla Conservatoria di Caserta il 24.03.2007 ai nn.20202/10067; l' immobile veniva donato da [REDACTED] alla signora [REDACTED] (Cfr. all.5)

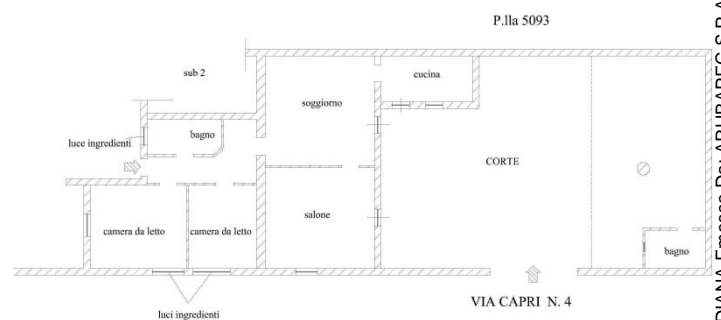
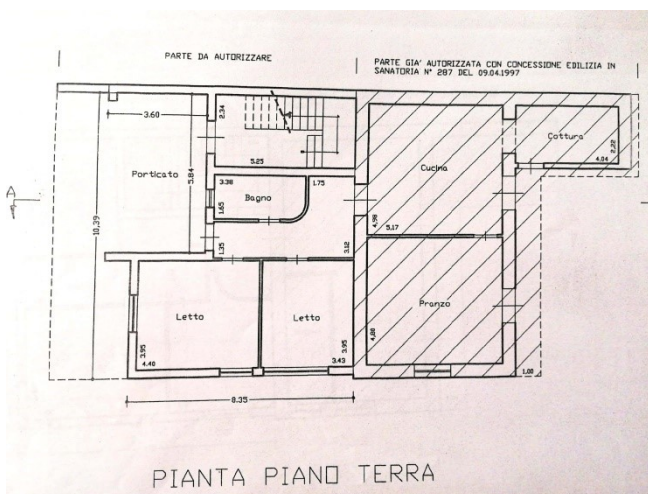
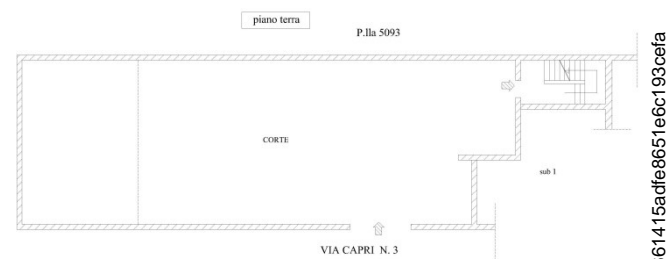
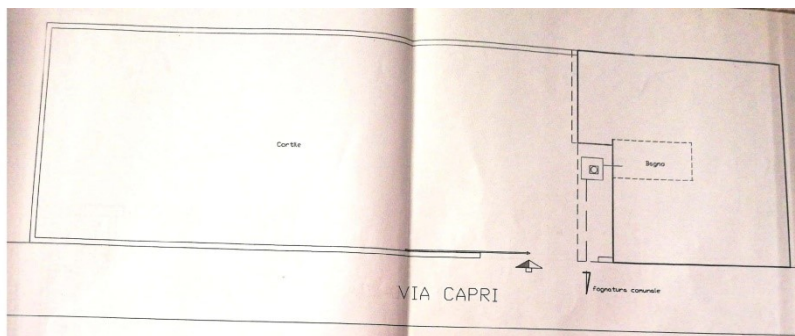


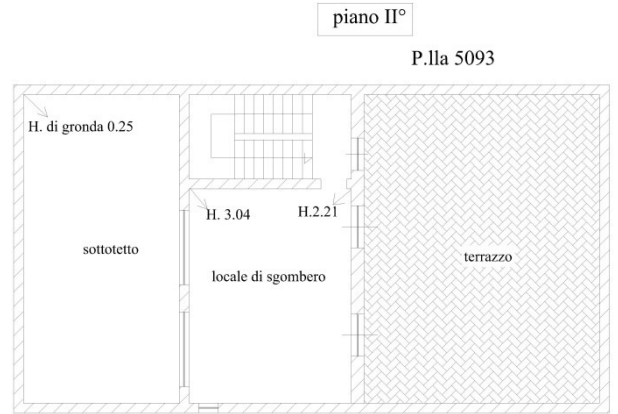
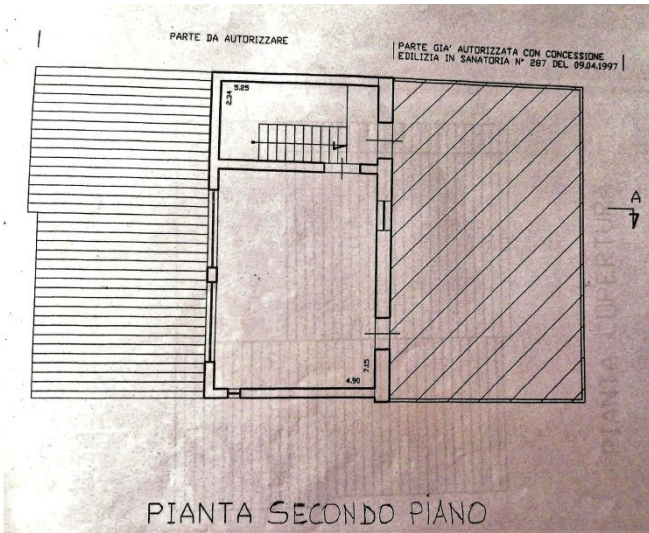
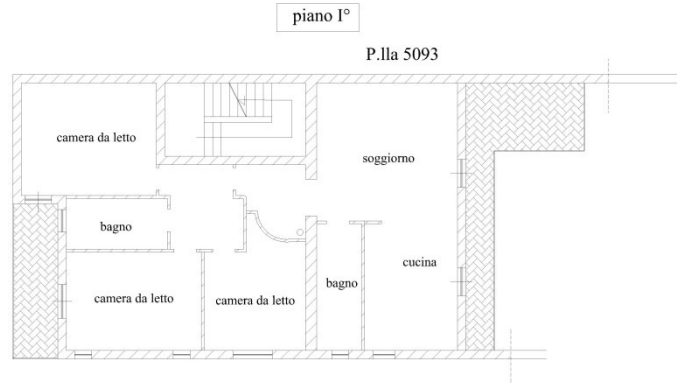
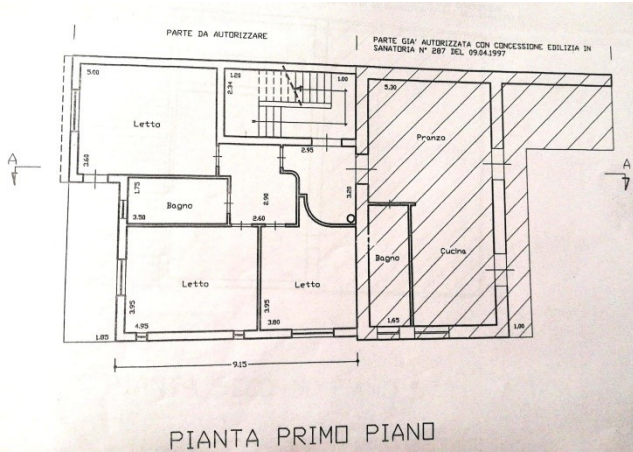
## QUESITO N. 6 Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

Gli immobili oggetto della procedura sono stati costruiti senza autorizzazioni.

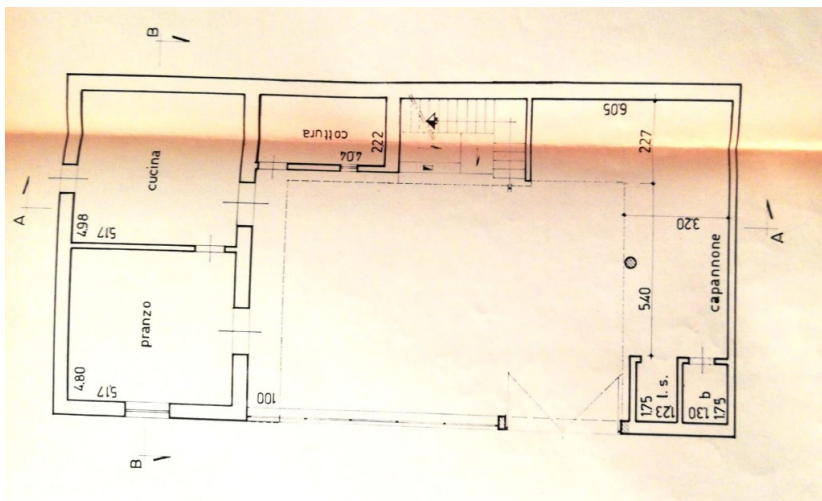
Successivamente è stata presentata domanda di Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 prot. n. 1908 del 30.04.1986; in data 09.04.1997 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287 (Cfr. all. n. 22), per una parte dell'immobile sub 1 e per una parte dell' immobile sub 2; successivamente è stato presentato Permesso di Costruire di completamento dei lavori concessi ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. pratica n. 173, prot. 4947 del 23.11.2005, rilasciato in data 28.11.2005.(Cfr. all. n. 23)

Dal confronto dei grafici del Permesso di Costruire con la planimetria dello stato dei luoghi non si sono riscontrate difformità

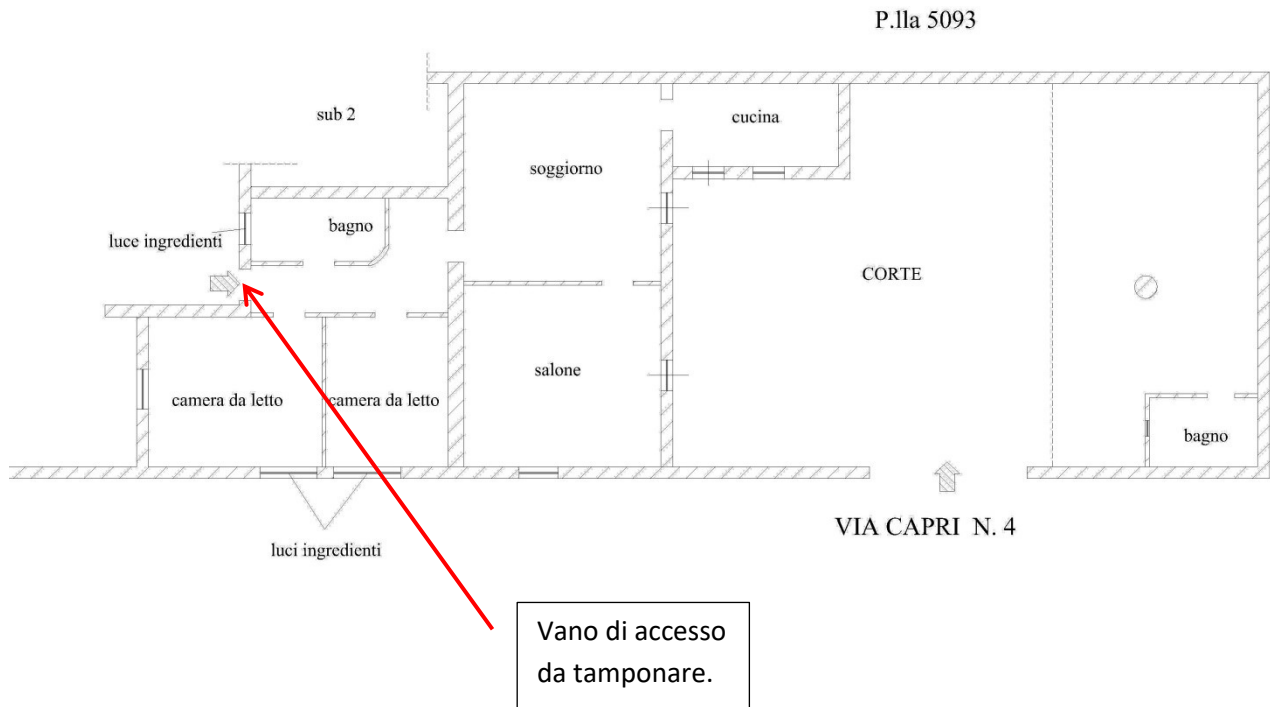




L'esperto fa presente che la corte di uso esclusivo del sub 1, non rappresentata nel Permesso di Costruire, è presente nei grafici allegati alla domanda di Condonò ai sensi della L. 47/85 nei quali è rappresentato anche il bagno sotto la tettoia



Si precisa che sempre per il sub 1, sono stati stimati in € 2.000,00 i costi di chiusura del vano di accesso dalla corte esclusiva del sub 2, rappresentato nei grafici del Permesso di Costruire ma non riportato nella planimetria catastale.



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

In sede di accesso l'esperto ha verificato che gli immobili sono occupati dalla signora [REDACTED] che vi abita assieme al marito [REDACTED] ed alle due figlie [REDACTED]



**QUESITO N. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

- Nessun onere

**Cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

**a. Iscrizioni**

1. Ipoteca volontaria iscritta in data 06.07.2017 ai nn. 22704/2736 a favore di Credit Agricole Cariparma S.p.A. con sede in Scafati C.F.04891340657 capitale Euro 230.000,00, ipoteca euro 345.000,00, contro [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (debitori non datori di ipoteca; [REDACTED])

**b. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

1. Pignoramento notificato dal pubblico Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Napoli Nord in data 01.07.2019 n.7251 di repertorio, trascritto in data 25.07.2019 ai nn. 25730/19779 a favore della B.S. Società Agricola srl con sede in Scafati C.F.04891340657, contro [REDACTED].
2. Pignoramento notificato dal pubblico Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Napoli Nord in data 14.11.2019 n. 11866 di repertorio, trascritto in data 04.12.2019 ai nn. 40332/ 31182 a favore della [REDACTED] [REDACTED] (Qualiano 26.06.1960), contro [REDACTED] [REDACTED].(Cfr. all.10)



**Notizie per l' acquirente:**

**1. Difformità Catastali:**

- DOCFA per aggiornamento catastale euro 465,00(Sub 1)
- DOCFA per aggiornamento catastale euro 465,00(Sub 2)

**2. Certificazione energetica (sub 2)**

- Presentazione APE € 350,00

**QUESITO N. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

I beni oggetto di causa non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO N. 10 Verificare l' esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**QUESITO N. 11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell' immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

In sede di accesso [REDACTED] ha dichiarato che non esiste condominio.



## QUESITO N. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il giusto prezzo minimo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di stima sintetica.

La stima sintetica si effettua in base ai parametri tecnici cioè, a metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare.

**La Stima sintetica** è riferita al parametro €/mq assumendo i valori da un' accurata indagine di mercato svolta ad attingere informazioni da operatori del settore immobiliare, quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri nelle strutture interne di catene di franchising come Remax e Tecnocasa, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l' OMI dell' Agenzia del Territorio) (Cfr .all. 28) e pubblicazioni specializzate (Il Borsino Immobiliare) (Cfr. all.29)

Le quotazioni prese di riferimento sono quelle relative ad abitazioni civili.



### QUOTAZIONI OMI (Cod. zona B2)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	950	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,6	2,4	L





## QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

	<b>Abitazioni</b> in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona	
Valore minimo <b>Euro 690</b>	Valore medio <b>Euro 898</b>	Valore massimo <b>Euro 1.106</b>
	<b>Abitazioni</b> in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona	
Valore minimo <b>Euro 562</b>	Valore medio <b>Euro 733</b>	Valore massimo <b>Euro 904</b>
	<b>Abitazioni</b> in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona	
Valore minimo <b>Euro 513</b>	Valore medio <b>Euro 638</b>	Valore massimo <b>Euro 763</b>
	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo <b>Euro 633</b>	Valore medio <b>Euro 828</b>	Valore massimo <b>Euro 1.024</b>

Nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;



- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in

" Principi di economia ed estimo" e qui riportati :

max %	min %
prezzo di mercato	prezzo di mercato
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 35%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 20%
- caratteristiche produttive	Kp 10%

Ne consegue :il valore di mercato è di euro 1.028,00.

#### LOTTO N. 1 (SUB 1)

- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 0.30
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 0.30
- caratteristiche tecnologiche	Kt 0.15
- caratteristiche produttive	<u>Kp 0.08</u>
Tot.	K 0.83

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m.= 1.028,00 \text{ €/mq} \times 78\% = \text{€ } 853.24 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto che la superficie commerciale è di circa mq.138,20 il valore dell'immobile risulta essere:

$$853.24 \text{ €/mq.} \times 138,20 \text{ mq} = \text{€ } 117.917,77$$



### Adeguamenti e correzioni della stima:

Stima immobile .....	euro	117.917,77	
Chiusura dell'accesso dal sub 2 con la realizzazione di una finestra	euro	2.000,00	-
DOCFA	euro	465,00	-
Riduzione (15%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro	97.765,51	-
<b>Prezzo base d' asta</b>	<b>euro</b>	<b>97.765,51 ~ euro 98.000,00</b>	
		<b>(euro novantotto/00)</b>	

#### **LOTTO N. 1 (SUB 2)**

- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe	0.30
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi	0.35
- caratteristiche tecnologiche	Kt	0.18
- caratteristiche produttive	<u>Kp</u>	<u>0.08</u>
	Tot.	K 0.91

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 1.028,00 \text{ €/mq} \times 91\% = \text{€ } 935.48 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto che la superficie commerciale è di circa mq.307,41 il valore dell'immobile risulta essere:

$$935.48 \text{ €/mq.} \times 307,41 \text{ mq} = \text{€ } 287.575,90$$



**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Stima immobile .....	euro	287.575,90
DOCFA	euro	465,00 -
APE	euro	350,00 -
Riduzione (15%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro	43.136,38 -
<b>Prezzo base d' asta</b>	<b>euro 243.624,52 ~ euro 244.000,00</b> <b>(euro duecento quarantaquattromila/00)</b>	

**QUESITO N. 13: Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota.**

La casistica del quesito non ricorre nella presente procedura esecutiva.

**QUESITO N. 14: Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.**

██████████ ha contratto matrimonio a Frignano con ██████████ in data 28.10.2000; nell' estratto di matrimonio non sono presenti annotazioni a margine. (Cfr. all.n.26)

L' esecutato è residente in Villa di Briano (CE) alla via Capri, 4 dal giorno 18.05.2009. (Cfr. all.25)

L' esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d' indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 14.01.2022

L' Esperto Stimatore  
Arch. Diana Caldarone



ALLEGATI



## Elenco allegati:

- 1) Verbali d'accesso
- 2) Rilievi fotografici
- 3) Rilievi grafici
- 4) Atto di compravendita a firma Notar [REDACTED] 11.09.2013 con certificazione energetica
- 5) Atto di donazione a Firma Notar [REDACTED] 28.12.2006 rep. 85213
- 6) Trascrizione atto di compravendita Notar [REDACTED]
- 7) Trascrizione atto di compravendita Notar [REDACTED]
- 8) Atto di donazione del 28.12.2006 rep. 85212
- 9) Trascrizione della successione di [REDACTED]
- 10) Trascrizione del pignoramento di [REDACTED]
- 11) Visura ipotecaria [REDACTED]
- 12) Visura ipotecaria sull' immobile (sub 1)
- 13) Visura ipotecaria sull' immobile (sub 2)
- 14) Visura catastale storica con planimetria (sub 1)
- 15) Visura catastale storica con planimetria (sub 2)
- 16) Visura catastale storica p.lla 1045
- 17) Visura catastale storica p.lla 1010
- 18) Visura catastale storica p.lla 5229
- 19) Visura catastale storica p.lla 598
- 20) Estratto di mappa
- 21) DOCFA
- 22) Condono Edilizio e Concessione Edilizia in Sanatoria con grafici
- 23) Rilascio Permesso di costruire in sanatoria con grafici
- 24) Certificazione Ufficio Tecnico Comune di Villa di Briano
- 25) Certificato di residenza storica.



- 26) Estratto di matrimonio con annotazioni a margine
- 27) Relazione Notarile aggiornata
- 28) Quotazioni OMI
- 29) Quotazioni Borsino Immobiliare
- 30) Invio della relazione al creditore precedente ed al debitore.

