

# **TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**III Sez. Civile  
Esecuzioni Immobiliari**

## **Esecuzione Forzata**

**N. Gen. Rep. 26/2021**

**MAUI SPV S.R.L**

contro

**OMISSIS**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Caserta  
Custode Giudiziario Avvocato Clemente Teodosio**

### **ELABORATO PERITALE RAPPORTO DI STIMA**

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare costituita da un **appartamento** ubicato nel comune di Villaricca, provincia di Napoli, alla via Torino n.101, censita nel N.C.E.U del detto comune al foglio 4 - p.IIa 388 - Sub.5 – categoria catastale A/2 - piano primo.

*Tecnico incaricato: Arch. Omissis  
Iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N. omissis  
Iscritto all'Albo del Tribunale di NAPOLI NORD al N. omissis  
C.F. omissis - P.Iva omissis  
con studio in Aversa (Caserta) Via Omissis n.14, Parco Omissis, fabbricato "B"  
cellulare: omissis  
email: omissis  
P.E.C: omissis*

## SOMMARIO

<b>1. PREMESSA.....</b>	.....
<b>2. PARTE I - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....</b>	.....
<b>3. PARTE II- RISPOSTA AI QUESITI.....</b>	.....
<b>1. Controllo preliminare.....</b>	.....
<b>2. Identificazione dei beni oggetti del pignoramento.....</b>	.....
<b>3. Elencazione ed individuazione del bene componente il Lotto Unico .....</b>	.....
<b>4. Identificazione catastale del Lotto Unico .....</b>	.....
<b>5. Ricostruzione passaggi di proprietà .....</b>	.....
<b>6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica... ..</b>	.....
<b>7. Verifica dello stato di possesso .....</b>	.....
<b>8. Verifica vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene .....</b>	.....
<b>9. Verifica aree demaniali .....</b>	.....
<b>10. Verifica censo livello o uso civico .....</b>	.....
<b>11. Verifica spese di gestione, contributi condominiali, cause in corso .....</b>	.....
<b>12. Valutazione dei beni staggiti .....</b>	.....
<b>13. Verifica quota indivisa .....</b>	.....
<b>14. Stato civile dell'esecutato .....</b>	.....
<b>4. PARTE II – CONCLUSIONI.....</b>	.....

## **PREMESSA:**

Lo scrivente, architetto Omissis, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n° omissis, con provvedimento del 28/10/2022 veniva nominato esperto stimatore di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare rubricata al n. 21/2021 R.G. Esec. **promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A**, con sede in Roma, Viale Altiero Spinelli n.30, C.F. e P.IVA 09339391006 - **contro** il sig. **OMISSIS**, nato a Omissis l'omissis - C.F.: OMISSIS.

Lo scrivente in data 31/10/2022 procedeva alla sottoscrizione telematica e al deposito dell'atto di *giuramento/accettazione dell'incarico*.

Dalle verifiche effettuate presso l'immobile staggito, e sulla scorta degli accertamenti tecnico - amministrativi, risultanze catastali, stato di conservazione e caratteristiche del bene immobile in esame, ricerca e valutazione del più probabile valore di mercato e quant'altro necessario per meglio rispondere ai quesiti posti dal G.E., lo scrivente ha redatto la presente relazione articolata come di seguito:

- Premessa;
- Svolgimento delle operazioni peritali;
- Risposte ai quesiti dell'incarico;
- Conclusioni

## **Parte I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI:**

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le informazioni relative al compendio staggito mediante la consultazione della documentazione estratta dal fascicolo di causa, nonché della documentazione ipotecaria - catastale e verificare la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente ex art.567 c.p.c.

L'immobile oggetto della procedura, costituito da un appartamento ubicato nel comune di Villaricca, provincia di Napoli, alla via Torino n.101, post al primo piano di un fabbricato, è identificato nel Catasto Fabbricati del detto comune come di seguito:

1. Unità immobiliare identificata al **folio 4 - particella 388 - Sub. 5 - categoria catastale A/2** – 7 vani – indirizzo via Torino 27/b - piano 1.

Le operazioni di primo accesso e sopralluogo si sono svolte in data 01/01/2022 alle ore 14:30, unitamente al custode giudiziario avvocato Clemente Teodosio. L'immobile è risultato occupato dalla sig.ra Omissis – identificata a mezzo carta di identità n. Omissis – unitamente al proprio nucleo familiare in forza di regolare contratto di locazione stipulato in data 24/06/2020 registrato ad Aversa al n. 5304, di cui gli ausiliari acquisivano copia.

Lo scrivente, in pari data procedeva ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del compendio pignorato.

Ulteriori verifiche sono state svolte presso:

- Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli – Catasto terreni e fabbricati;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Napoli – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2;
- Comune di Villaricca - provincia di Napoli – U.T.C - IV Settore Urbanistica ed Ambiente;
- Comune di Melito di Napoli - provincia di Napoli – Ufficio Anagrafe;
- Comune di Calvizzano – provincia di Napoli – Ufficio Stato Civile;
- Comune di Villaricca – provincia di Napoli – Ufficio Anagrafe
- Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici.

#### ▪ Parte II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO:

##### **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 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 evidenzi 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.).

### **Controllo preliminare e verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c:**

La documentazione agli atti del giudizio ex art. 567 c.p.c, dalla verifica preliminare effettuata dallo scrivente, alla data della presente relazione peritale di stima **è risultata completa.**

Il modulo di CONTROLLO della DOCUMENTAZIONE è stato depositato nel rispetto dei termini prescritti dal G.E.

Dalla verifica della documentazione depositata dal creditore procedente risulta quanto segue:

- **Titolo esecutivo: contratto di mutuo ipotecario del 15/01/2007 – rep. n. 94620 racc. 33969** – a rogito del Notaio Maria Luisa D’Anna di Napoli, stipulato tra la **BANCA UBC S.P.A** (già *BNP Paribas Personal Finance S.p.A incorporata in Banca Nazionale del Lavoro S.p.A*), e **OMISSIS** nato a Omissis l’omissis, c.f.: Omissis. A garanzia del suddetto contratto di mutuo fondiario veniva iscritta ipoteca volontaria del 23/01/2007 ai nn.1036/4849, gravante l’immobile oggetto della procedura.

- **Atto di precetto** notificato in data 20/10/2020;
- **Atto di pignoramento notificato** in data 19/01/2021 – **rep. 307** - trascritto in data 05/03/2021 ai nn.10772/7860, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A**, con sede in Roma, Viale Altiero Spinelli n.30, C.F. e P.IVA 09339391006, **contro** il sig. **OMISSIS**, nato a Omissis l’omissis - C.F.: OMISSIS, per il diritto della piena proprietà.

⇒ In virtù del contratto di Cessione dei Crediti individuabili in blocco ex Legge 30 aprile 1999 n. 130, stipulato in data 8 giugno 2022, **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**, con sede legale in Roma, Viale Altiero Spinelli 30, **ha ceduto pro soluto in favore di MAUI SPV S.r.l.**, con sede legale in Conegliano (TV), via Alfieri n. 1 - C.f.:05254070260 - un portafoglio di crediti identificabile in blocco secondo i criteri indicati nell’avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Parte Seconda n. 69 del 16 giugno 2022.

Tra i crediti oggetto delle predette cessioni è compreso quello originariamente vantato da **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A** nei confronti di **Omissis**. Pertanto è interesse della **parte istante, MAUI SPV S.R.L.**, per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A., intervenire nel procedimento e subentrare nell’attività giudiziaria intrapresa dalla cedente per proseguirla nei termini di legge.

- **L’istanza di vendita** è stata deposita in data 04/03/2021;
- **Nota di trascrizione pignoramento** depositata in data 29/04/2021;
- **Il creditore** procedente ha provveduto a depositare la **Certificazione Notarile sostitutiva** in data 29/04/2021. Detta certificazione risale all’ultimo atto derivativo antecedente il ventennio come di seguito descritto.

1. L’immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **atto di compravendita** per Notaio D’Anna Maria Luisa **del 15/01/2007, rep. n. 94619/33968**, trascritto il 23/01/2007 ai nn.4848/3076, presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio

provinciale di Napoli – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, per acquisto fatto dalla sig.ra *Omissis* nata a *Omissis* il omissis.

2. Alla suindicata *Omissis* gli immobili riportati in Catasto terreni *al foglio 4 – p.lla 313 e 317*, sulle quali è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, sono pervenuti per acquisto fatto da *Omissis* nato a *Omissis* il omissis, in virtù di **atto di compravendita** per notar Vittorio Margarita **del 26/04/1993** – trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 12/05/1993 ai nn.15544/12152.

- **NON risultano**, alla data di deposito della presente relazione peritale:
  - pignoramenti precedenti o contestuali;
  - creditori ipotecari;
  - creditori che hanno attuato un sequestro conservativo;
  - creditori intervenuti con titolo esecutivo.

**Non risulta** depositato dal creditore procedente il *certificato di stato civile* del debitore esecutato. Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'ufficio STATO CIVILE del comune di Calvizzano – provincia di Napoli - *l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio* da cui risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio presso il detto comune in data omissis scegliendo il regime della separazione dei beni.

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i 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 **"differmità 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 differmità 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 SOGEI.

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.



### **Diritti reali pignorati:**

**I diritti reali pignorati** corrispondono a quanto pervenuto al debitore esecutato per la piena proprietà, in virtù di **atto di compravendita** a rogito del Notaio D'Anna Maria Luisa del 15/01/2007 - rep. n. 94619/33968 - trascritto il 23/01/2007 ai nn.4848/3076 presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2.

### **Identificativi catastali dei beni immobili oggetto del pignoramento:**

Lo scrivente ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Napoli - servizi di Catasto, la documentazione catastale agli atti identificativa dell'immobile oggetto dell'atto di pignoramento. A tal riguardo si è accertata l'esatta rispondenza formale dei dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento, nonché titolo di provenienza.

Si riportano gli identificativi catastali dell'immobile così come, alla data di deposito della presente relazione peritale, identificato nel N.C.E.U del comune di Villaricca, provincia di Napoli.

1. Unità immobiliare identificata al **foglio 4 - particella 388 – SUB. 5** - categoria catastale **A/2** – 7 vani – indirizzo Via Torino 27/b - piano 1.

Ai fini dell'individuazione del bene immobile staggito, risulta che la forma geometrica della particella corrisponde all'area di sedime del fabbricato di cui è parte. Lo scrivente ha provveduto ad eseguire la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con la foto satellitare reperita sul web, dalla quale si evidenzia che la sagoma del fabbricato è conforme alla forma geometrica del fabbricato riportato alla particella **388**, il tutto illustrato di seguito.

*(cfr: allegato 1)*



Figura 1 - Foto satellitare – individuazione fabbricato

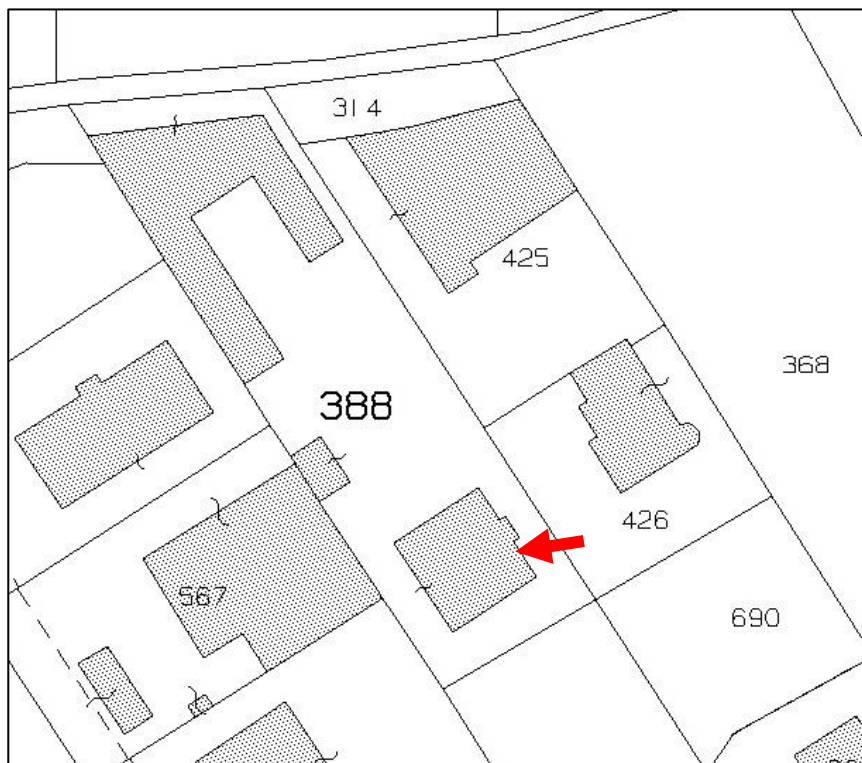
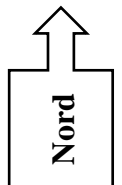


Figura 2 – Stralcio estratto di mappa catastale foglio 4 – p.lla 388

### Suddivisione dei LOTTI:

Lo scrivente, considerata la tipologia e le caratteristiche dell'immobile staggito, ritiene opportuno la formazione di **un LOTTO UNICO**, di cui di seguito si riporta la descrizione.

#### QUESITO n. 2: elencare ed individuare i 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 allegata 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.

### - LOTTO UNICO -

#### **A). IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare costituita da un **appartamento** sito nel comune di Villaricca, provincia di Napoli, alla via Torino n.101. L'immobile, posto al primo piano di un fabbricato per civile abitazione, è composto da **soggiornolucina** di superficie utile pari a circa 46,42 mq, **n.3 (tre) camere** da letto di cui **una camera (1)** di superficie utile pari a circa 20,00 mq, **una camera da letto (2)** pari a circa 16,46, **una camera da letto (3)** pari a circa 13,20, **n. 2 (due) bagni** di cui un bagno pari a circa 10,40 mq, **ed uno** pari a circa 7,77

mq, **n. 2 disimpegni**, e **n.2 balconi** di cui uno posto lato sud/ovest ed uno lato est la cui superficie - non residenziale - complessiva è pari 67 mq.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del comune di Villaricca, provincia di Napoli, al foglio 4 - particella 388 - SUB.5 - cat. A/2 – primo piano.

**Confina:** a *nord* con cortile comune sub.1 - a *sud* con cortile comune sub 1 che separa da particella 378 – ad *ovest* con cortile comune sub 1 che separa da particella 566 - ad *est* con cortile comune sub 1 che separa da particella 426 -

- Non è costituito condominio;
- Non risultano altre pertinenze direttamente collegate all'immobile.

**Note:** gli attuali identificativi catastali sono coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento e titolo di provenienza.

#### **1.1** Descrizione del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato

Il fabbricato con destinazione d'uso per civili abitazioni, di cui costituisce porzione il bene immobile staggito, edificato presumibilmente negli anni 90, è composto da un corpo di fabbrica costituito da un piano terra ed un primo piano, il tutto insiste su di un cortile comune su cui è presente un'altra unità immobiliare.

L'ingresso al fabbricato avviene dalla strada interna denominata via Torino, la quale risulta essere senza uscita e di limitata ampiezza, mediante un cancello pedonale ed uno carrabile che consentono di accedere al cortile comune e quindi al vano scala, privo di ascensore, che collega i piani.

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in c.a. del tipo a "telaio" composta da travi e pilastri e solai in latero-cemento con tamponature perimetrali in blocchi di laterizio rifinite con intonaco e tinteggiatura. Lo stato manutentivo del fabbricato si presenta in condizioni sufficienti. I prospetti sono privi di particolari architettonici di pregio. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso un autoclave collegato ad un pozzo artesiano. La copertura è del tipo piano "lastrico solare", coibentata con guaina impermeabilizzante, a cui si accede dal vano scala.

**Caratteristiche di zona:** il comune di Villaricca conta circa 32 mila abitanti ed è collegato ai comuni limitrofi, tra i quali Giugliano di Napoli, Mugnano di Napoli, Marano di Napoli, Qualiano, attraverso la SP1 circumvallazione esterna di Napoli da cui è possibile raggiungere



il comune di Napoli, inoltre è vicino ad altri supporti viari tra cui l'ex strada statale 162 NC Asse Mediano e la tangenziale di Napoli. Il fabbricato, di cui il bene pignorato è parte, risulta collocato in una zona distante dal centro cittadino, nonché da negozi alimentari, supermercati di prima necessità e attività commerciali di vario genere.

## 1.2 Descrizione dell'immobile di cui al punto "A" oggetto del pignoramento.

L'unità immobiliare, costituita da **un appartamento** posto al primo piano. La superficie utile interna complessiva è pari a circa 134,65 mq, suddivisa in *soggiorno/cucina, tre camere da letto, due bagni*, e n.2 zone di *disimpegno*. La superficie non residenziale è costituita da due balconi di cui uno di circa 59,40 mq posto sui lati sud ed ovest, ed un secondo di minore superficie sul lato est, per una superficie pari a circa 67 mq. L'appartamento presenta un'altezza utile interna pari a 2.89 mt. In figura 3 è riportato il grafico dello stato dei luoghi, e di seguito il rilievo fotografico degli ambienti che costituiscono l'immobile, nonché la descrizione delle componenti edilizie.

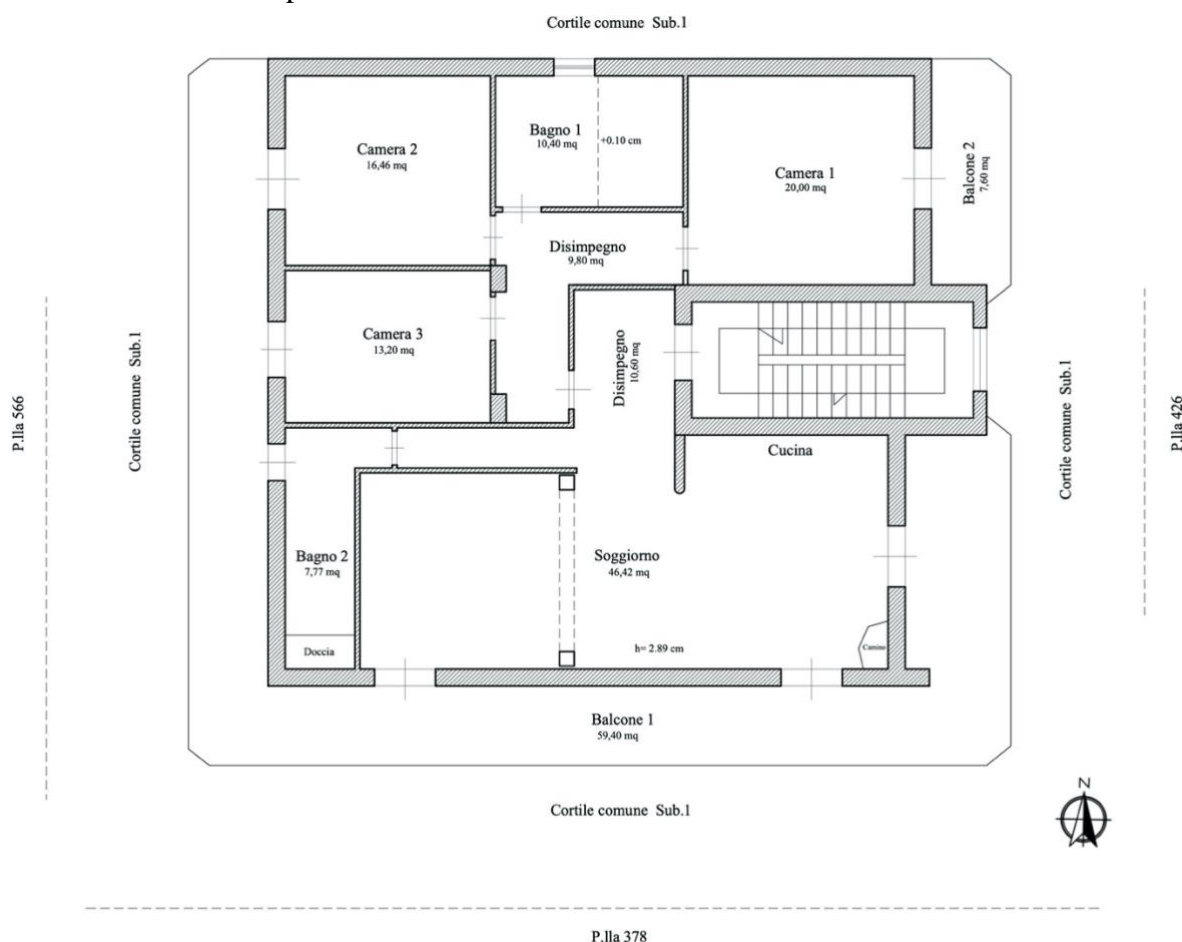


Figura 3 - Grafico dello stato dei luoghi

Attestato di prestazione energetica.

L'immobile **non risulta** dotato di *Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)*. L'attestato potrà essere redatto da un tecnico abilitato per un costo stimabile di Euro 300,00 che sarà detratto dal valore a base d'asta del lotto di vendita.

**Foto esterni:**



*Foto 1 – Prospetto fabbricato*



*Foto 2 – Ingresso al cortile comune e vano scala*



*Foto 3 – Strada di accesso al fabbricato*



*Foto 4 – Strada di accesso al fabbricato lato senza uscita*



*Foto 5/6 – Soggiorno/Cucina*

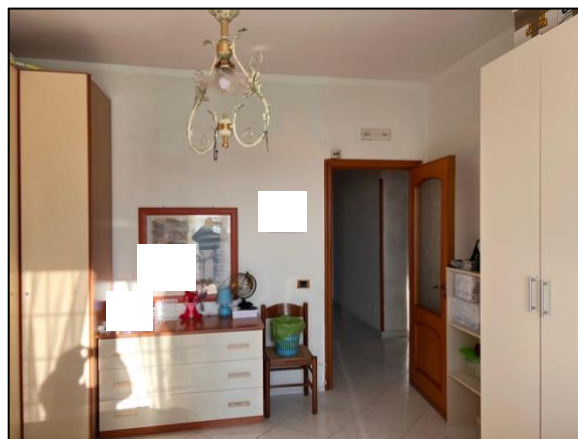
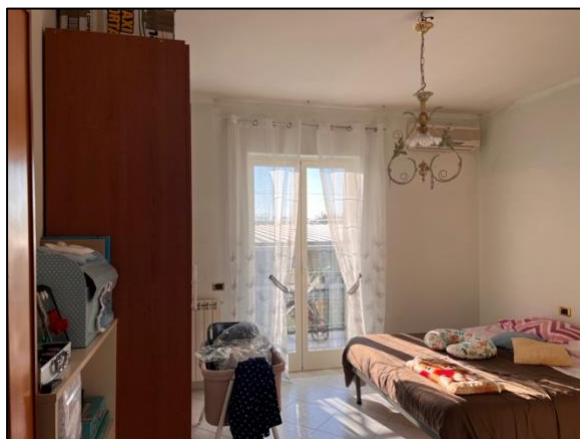


*Foto 7/8 – Ingresso - Disimpegno*





*Foto 9/10 – Camera 1*



*Foto 11/12 – Camera 2*



*Foto 13/14 – Camera 3*





*Foto 15/16 – Bagno 1*



*Foto 17/18 – Bagno 2*



*Foto 19/20 – Balcone lato sud/ovest*

#### **Componenti edilizie - stato manutentivo e conservativo.**

Le componenti edilizie dell'immobile si presentano nel complesso in un buono stato manutentivo e conservativo, le finiture sono di tipo economico composte da materiali di media qualità.

Si riporta, nel dettaglio, la descrizione delle singole componenti edilizie dell'unità immobiliare, nonché lo stato manutentivo e conservativo:

- **vano ingresso:** portoncino con telaio in ferro rivestito con pannello in legno, si presenta in buono stato conservativo e manutentivo;
- **infissi esterni:** telaio in Pvc munito di vetro a doppia camera e persiane in ferro del tipo "napoletane. Gli infissi si presentano in stato conservativo e manutentivo complessivamente buono, altresì è da considerarsi il ripristino di componenti usurate;
- **infissi interni:** in legno tamburato e vetro a singola anta battente, si presentano nel complesso in buono stato conservativo e manutentivo.
- **pavimentazione interna:** piastrelle in monocottura - si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;

- **pavimentazione bagni:** piastrelle del tipo monocottura - si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;
- **pavimentazione balconi:** piastrelle del tipo in monocottura antiscivolo di dimensioni 20x20 cm.
- **rivestimento bagni:** piastrelle del tipo monocottura posate a tutt'altezza - si presentano complessivamente in buono stato conservativo e manutentivo;
- **Divisori non portanti:** tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite ad intonaco liscio e tinteggiatura, si presentano in buona stato manutentivo.

#### Impianti in dotazione all'immobile.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici primari per i quali non è stato possibile allo scrivente verificare il corretto funzionamento nè la conformità alle vigenti normative.

Di seguito si riportano gli impianti in dotazione all'immobile.

- **Elettrico:** impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia, cassette ad incasso, prese elettriche di servizio.
- **Termico:** l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, sono presenti radiatori posizionati negli ambienti che costituiscono l'immobile ma non risulta presente una caldaia di alimentazione gas.
- **La cucina** è alimentata con bombola GPL;
- **L'acqua sanitaria** è prodotta mediante scaldino collocato nel bagno n.2;
- **Idrico:** è presente una cisterna (autoclave), posizionata nel cortile comune, collegata ad un pozzo artesiano che serve le unità abitative;
- **Antenna** centralizzata;
- **Telefonico:** presente;
- **Impianto antifurto;** sono presenti fotocellule;
- **Impianto citofonico;** presente

#### Computo delle superfici dell'immobile di cui al punto A – LOTTO UNICO:

Si riporta la consistenza e la superficie commerciale espresse in metri quadrati del “**LOTTO 1**” di cui al punto “A”, scaturita dalla somma delle superfici di seguito descritte:

1. superficie utile residenziale “SUR”;
2. superficie occupata in pianta da pareti divisorie non portanti: da sommare alla SUR;
3. superficie occupata in pianta da pareti portanti e perimetrali, calcolata su uno spessore massimo di 50cm da sommare alla SUR;
4. superficie non residenziale “SNR” quali balconi – terrazzi o similari e aree scoperte di uso esclusivo

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale, corrisponde con quello utilizzato per la scelta del valore della zona in cui ricade il cespite pignorato, che nella fattispecie, è dato dal borsino dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate, il quale, si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Pertanto, la superficie commerciale, scaturisce dall’applicazione per ogni singola superficie (SUR e SNR) del coefficiente di ponderazione “K”; il tutto calcolato in ottemperanza al D.P.R. 138/98 Allegato “C” - *Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria* -, che delinea i criteri di computo della superficie catastale.

Con il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sono stati definiti i criteri di calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane (U.I.U.) a destinazione ordinaria.

Il primo comma dell’art. 3 di tale D.P.R. afferma che *“l’unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all’allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale”* precisando che i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell’allegato “C” del regolamento stesso. L’allegato “C” del regolamento precisa i criteri generali e quelli degli specifici gruppi (R, P, T) di unità immobiliari.

Per quanto concerne i criteri generali, l’allegato “C” riporta i punti seguenti:

nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale,

rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Per quanto riguarda i criteri per i gruppi “R” – *unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari* – gruppi “P” – *unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo* – e gruppi “T” – *unità immobiliari a destinazione terziaria* – di seguito sono riportate le modalità di computo.

#### **CRITERI PER I GRUPPI “R” E “P”**

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi “R” e “P”, la superficie catastale è data dalla somma:

- a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
  - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
  - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
  - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera “a”, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera

“a”. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50 per cento. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera “a” del comma 1.

### CRITERI PER IL GRUPPO "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T – unità immobiliari a destinazione terziaria – la superficie catastale è data dalla somma:
  - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
  - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
    - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera “a”;
    - del 25 per cento se non comunicanti;
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
  - d) della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, attuali (C/1) la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera “a” del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Applicando i criteri di valutazione sopra descritti si ricava:

<b>Superficie utile residenziale SUR e superficie non residenziale SNR</b>						
DESTINAZIONE	SU [mq]	SNR [mq]	K	Sup. comm.le [mq]	Esposizione	Condizioni
<b>Appartamento</b>						
Soggiorno/cucina	46,42	-	1.00	46,42	Sud/est	Buone
Camera n.1	20,00	-	1.00	20,00	est	-
Camera n.2	16,46	-	1.00	16,46	ovest	-
Camera n.3	13,20	-	1.00	13,20	ovest	-
Bagno 1	10,40	-	1.00	10,40	nord	-
Bagno 2	7,77	-	1.00	7,77	ovest	-



Disimpegni	20,40	-	1.00	20,40	-	-
Balconi	-	25,00	0.30	7,50	ovest/est	
Balconi	-	42,00	0.10	4,20	-	
<b>Totale</b>	<b>134,65</b>	<b>67,00</b>	<b>-</b>	<b>146,35</b>		<b>-</b>

**Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne**

Tramezzatura interna	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 100% [mq]
	0,10	37,88	3,78	3,78
<b>Totale superficie pareti divisorie interne</b>				<b>3,78</b>

**Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione**

Muri perimetrali in comunione spessore massimo cm. 25	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 50% [mq]
	0,35	68,53	17,13	8,56
<b>Totale superficie pareti in comunione</b>				<b>8,56</b>

**Totale superficie commerciale**

Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie utile	134,65
Superficie non residenziale SNR	11,70
Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne	3,78
Superficie occupata in pianta da pareti in comunione	8,56
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>158,69</b>

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

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:

- 1) 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 accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- 2) 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:
  - 1) 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;
  - 2) deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

### Risposta al quesito n.3.

Lo scrivente, ai fini della identificazione catastale del bene pignorato, ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizi di Catasto, la visura storica per immobile nonché la planimetria relativa all'immobile, da cui si è riscontrato quanto segue:

- gli identificativi catastali, alla data di deposito della relazione peritale, **sono conformi** a quanto riportato in catasto fabbricati.
- i dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione **non presentano difformità** formali rispetto agli attuali identificativi catastali in ordine al numero di foglio mappale, particella e subalterno;
- **non vi sono difformità** tra i dati catastali attuali e quanto contenuto nel titolo di provenienza;
- **non risultano** variazioni dei dati catastali del bene staggito effettuate in data successiva al pignoramento e fino alla data in cui lo scrivente ausiliario ha prodotto le visure storiche per immobile allegate alla relazione peritale
- **La planimetria catastale, agli atti del Catasto Fabbricati, risulta conforme - alla data di deposito della presente relazione peritale - allo stato dei luoghi.**

Si riporta di seguito la storia catastale dell'immobile a partire dall'impianto meccanografico del catasto fabbricati: (cfr: allegato 3)

### Storia catastale del bene immobile oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare risulta, ad oggi, censita nel N.C.E.U. del comune di Villaricca (G309) provincia di Napoli, al **foglio 4 - particella 388 – SUB.5 - categoria A/2 – consistenza 7 vani – indirizzo Via Torino 27/b – piano 1 – rendita Euro 542,28**

Di seguito si riporta la storia catastale del bene immobile staggito.



#### DATI IDENTIFICATIVI:

- Dal 19/07/1996: *immobile attuale* – Costituzione del 19/07/1998 in atti dal 18/10/1996 – n.12006.1/1991;

#### DATI DI CLASSAMENTO:

- Dal 19/07/1996 al 19/07/1996: *immobile attuale foglio 4 particella 388 subalterno 5* Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 7 vani. COSTITUZIONE del 19/07/1998 in atti dal 18/10/1996 – (n.12006.1/1991). *Annotazione*: classamento e rendita proposti (d.m 701/94);
- Dal 19/07/1996: *immobile attuale foglio 4 particella 388 subalterno 5 Categoria A/2*, Classe 3, Consistenza 7 vani. *Variazione nel Classamento* del 19/07/1996 in atti dal 21/10/1996 (n.12006.1/1991) – notifica n.3105/1997.
- Dati di superficie: superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.
- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/07/1996 prot. n.000012006

#### Storia intestatari catastali:

- Dal 17/07/1997 al 15/01/2007: *Omissis* nata a Omissis il omissis, codice fiscale OMISSIS.
- Dal 15/01/2007: **OMISSIS**, nato a Omissis l'ommissis - C.F.: OMISSIS - *per il diritto di proprietà 1/1* in regime di separazione dei beni.
- Atto del 15/01/2007 Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA - Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 94619 – **COMPRAVENDITA** - nota presentata con modello Unico n. 3076.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 24/01/2007.

#### Storia catastale particella 388 foglio 4:

La particella 388 foglio 4, sul quale insiste il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto del pignoramento, risulta agli atti del C.T del comune di Villaricca di classamento "Ente Urbano". Detta particella deriva a seguito della "*variazione geometrica* del 16/12/1994 in atti dal 20/12/1994 (n. 4643.2/1994), dalle particelle 313 e 317 entrambe soppresse.

Le particelle 313 e 317 risultano, agli atti del C.T. del comune di Villaricca, in ditta dal 26/04/1993 alla sig.ra *Omissis* nata a Omissis il omissis, codice fiscale OMISSIS, in virtù di Atto del 26/04/1993 Pubblico ufficiale MARGARITA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n.

28011 Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 9274 registrato in data 17/05/1993 - Voltura n. 6661.1/1993 in atti dal 12/11/1994.

### Conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

Lo scrivente, acquisita la planimetria in banca dati del catasto fabbricati, ha rilevato che quest'ultima **è conforme** allo stato dei luoghi.

#### QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di 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:

**Piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare costituita **un appartamento** posto al primo di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di Villaricca, provincia di Napoli, alla via Torino n.101; è composto da *soggiorno/cucina, n.3 camere, n. 2 bagni, disimpegno e due balconi*; **confina** a *nord* con cortile comune sub.1 - a *sud* con cortile comune sub 1 che separa da particella 378 – ad *ovest* con cortile comune sub 1 che separa da particella 566 - ad *est* con cortile comune sub 1 che separa da particella 426; è riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Villaricca, al **foglio 4 – particella 388 – Sub.5 – categoria catastale A/2**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; **vi è domanda** di Concessione Edilizia in Sanatoria *ai sensi della legge 724/94 (Condono Edilizio) – prot. n. 4878 del 01/03/1995* - la quale non risulta reperibile presso l'archivio comunale né risulta definitiva;

come da attestazione dell'UTC risulta Verbale di Sequestro con opposizione di sigilli, redatto dal Comando dei Vigili Urbani, prot. 1817/P.U del 14/06/1993, per accertamento di abusi edilizi. Risulta, inoltre, emessa Ordinanza Sindacale n.108/1993 Prot. n.8250 del 27/08/1993 per Sospensione e Demolizione delle opere abusive eseguite; detta Ordinanza Sindacale allo stato non risulta revocata.

**PREZZO BASE: Euro 136.840,00**

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

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 precedente.

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 oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati. 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 sui nominativi dei danti 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.

**Ricostruzione passaggi di proprietà.** (cfr. allegato 5)

Di seguito si riportata la ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi all'immobile pignorato ed intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni.

1. L'immobile oggetto della procedura è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **atto di compravendita** per Notaio D'Anna Maria Luisa **del 15/01/2007, rep. n. 94619/33968**, trascritto il 23/01/2007 ai nn.4848/3076, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Napoli – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, per acquisto fatto dalla sig.ra *Omissis* nata a *Omissis il omissis*.
2. Alla sig.ra *Omissis* gli immobili riportati in Catasto Terreni *al foglio 4 – p.lla 313 e 317*, sulle quali è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, sono pervenuti per acquisto fatto da *Omissis* nato a *Omissis il omissis*, in virtù di **atto di compravendita** per notar Vittorio Margarita **del 26/04/1993 rep. n. 28009/4913**

trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Napoli – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 12/05/1993 ai nn.15544/12152.

⇒ **Si rappresenta** che gli estremi dell’Atto di Compravendita di cui al punto “2” - quale titolo di provenienza antecedente - nello specifico numero di repertorio, data e numeri di trascrizione non trovano corrispondenza con gli estremi riportati nell’Atto di Compravendita di cui al punto “1”.

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

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. Laddove l’esperto concluda – sulla base dell’accertamento sopra compiuto – per l’edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (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). Laddove l’esperto concluda – sulla base dell’accertamento sopra compiuto – per l’edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi 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 ulteriormente 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 istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

**Inquadramento urbanistico.** (cfr. allegato 6)

L'area di sedime su cui insiste il fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, come da attestazione urbanistica rilasciata allo scrivente, a seguito di istanza prot. n. 16632 del 11.11.2022, dall'ufficio U.T.C. – Settore IV Urbanistica e Ambiente del comune di Villaricca, risulta classificata ai sensi del vigente PRG in zona **“E” Agricola**, di cui di seguito si riporta le prescrizioni urbanistiche.

(Art. 14): *“per la zona omogenea **“E” Agricola** è consentita l'edificazione al solo servizio delle attività agricole nei limiti dell'indice territoriale di zona 0.03 mc/mq.”*

Dall'attestazione rilasciata risulta che il fabbricato non è oggetto di Asservimento Edilizio volumetrico a servizio di altra costruzione. Non risultano vincoli ambientali, paesaggistici archeologici idrogeologici, di altra natura né ai sensi della normativa vigente D.Lvo 42/2004 s.m.i. Risulta vincolo **“Rischio Sismico”** ai sensi L.R 9/1983 s.m.i. DPR 380/2001 s.m.i.

Il terreno su cui ricade l'immobile non appartiene al demanio dello Stato, ad altro Ente Pubblico territoriale, né risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**Verifica regolarità urbanistica ed edilizia.** (cfr. allegato 6)

L'immobile staggito, parte di un fabbricato per civili abitazioni dislocato su due piani, come da verifica presso l'ufficio tecnico comunale Settore IV Urbanistica e Ambiente del comune di Villaricca, risulta oggetto della **domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 724/94 (Condonò Edilizio) - prot. n. 4878 del 01/03/1995** – a nome di OMISSIS. Detta pratica edilizia, come da attestazione rilasciata allo scrivente dal preposto ufficio tecnico, allo stato, **“non risulta reperibile”** presso l'archivio comunale **“né risulta definitiva”**, ed inoltre non risultano successivi titoli e/o istanze edilizie. (cfr. allegato 6.a)

Relativamente all'immobile, risulta **Verbale di Sequestro con opposizione di sigilli**, redatto dal Comando dei Vigili Urbani, prot. 1817/P.U del 14/06/1993, per accertamento di abusi edilizi per opere realizzate dalla sig.ra Omissis nata a Omissis il omissis, in quanto la stessa, **“aveva realizzato sprovvista di Concessione Edilizia, alla via Venezia, un fabbricato con struttura portante in c.a costituito da un Piano Terra ed un Primo piano”**, ecc. (cfr. allegato 6.b)

Risulta, inoltre, emessa **Ordinanza Sindacale n.108/1993 Prot. n.8250 del 27/08/1993** per **Sospensione e Demolizione** delle opere abusive - ingiunta alla sig.ra Omissis, sopra

generalizzata - la quale, allo stato, non risulta revocata, il tutto come da attestazione rilasciata allo scrivente. (cfr. allegato 6.b)

Lo scrivente, considerato che la non reperibilità della suddetta istanza di condono edilizio e quindi della documentazione ad essa allegata, tra cui gli elaborati grafici, non consente la verifica della conformità urbanistica con l'attuale stato dei luoghi, nonchè di poter stabilire le effettive superfici e la volumetria necessarie ai fini del calcolo degli oneri concessori e degli interessi maturati, da versare per una eventuale sanabilità.

Attesochè l'istanza di condono edilizio potrebbe non essere "istruibile" e quindi definita con esito negativo, ritiene di dover applicare una percentuale di decurtazione pari al 20% del valore di stima.

Relativamente alla citata ordinanza di demolizione, essendo essa antecedente l'istanza di condono edilizio è da considerarsi "sospesa" in virtù dell'art.44 della L. 47/85.

Si precisa, che non risulta il certificato di agibilità e non è stata trasmessa Segnalazione Certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 38072001 e s.m.i.

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

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

Nel caso di immobile occupato da **soggetti 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.).



### Stato di possesso dell'immobile:

L'immobile è risultato occupato dalla sig.ra Omissis – identificata a mezzo carta di identità n. Omissis – unitamente al proprio nucleo familiare in forza di regolare contratto di locazione stipulato in data 24/06/2020 registrato ad Aversa al n. 5304, di cui gli ausiliari acquisivano copia che si allega alla presente relazione peritale.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

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).  
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;
- b) 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).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) 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).

#### Risposta al quesito n.8

Sulla base delle verifiche eseguite presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Catasto – di Napoli e presso Settore IV Urbanistica e Ambiente del Comune di Villaricca, provincia di Napoli, relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sull'immobile oggetto di pignoramento, risulta quanto segue:

- a) *Non risultano* pignoramenti contestuali o precedenti;
- b) *Non risultano* provvedimenti giudiziari civili relativi al bene in oggetto;
- c) *Non risultano* provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) *Non risultano* vincoli storico-artistici;
- a) *Non risulta* costituito condominio;
- b) *Non risultano* atti impositivi di servitù;
- c) *Non risulta* sequestro conservativo o preventivo;

#### SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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

#### SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati della procedura.

Alla data di deposito della relazione peritale di stima:

#### TRASCRIZIONE:

- Atto esecutivo cautelare – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 19 gennaio 2021 – rep. n. 307, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il giorno 05/03/2021 ai nn. 7860/10772 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A **contro OMISSIS**, nato a Omissis il omissis, c.f.: OMISSIS, gravante l'immobile oggetto della procedura.

## ISCRIZIONE:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 23/01/2007 ai nn. 4849/1036, in virtù di atto notarile pubblico per notar Maria Luisa D'Anna – rep. n. 94620/33969 del 15/01/2007.

- 1) **Difformità urbanistico-edilizie:** non è stato possibile allo scrivente verificare la conformità urbanistica.
- 2) **Difformità catastali:** nessuna.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

### Risposta al quesito n.9 - (cfr. allegato 5).

Dalle verifiche effettuate e come da attestazione rilasciata allo scrivente Settore IV Urbanistica e Ambiente del Comune di Villaricca, il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito, non ricade su suolo demaniale.

### QUESITO n. 10: verificare 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.

**Risposta al quesito n.10 - (cfr. allegato 7)**

In merito all'eventuale esistenza di uso civico, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una duplice verifica: la prima presso il preposto Settore IV Urbanistica e Ambiente del Comune di Villaricca, dalla cui certificazione rilasciata allo scrivente risulta che il terreno su cui ricade l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

La seconda verifica è stata effettuata presso la Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici, dove risulta che l'unico atto riguardante i demani del comune di Villaricca, risale al decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Provincie della Campania e del Molise del 5 maggio 1928, nel quale si legge che per il comune di Villaricca è intervenuto decreto di archiviazione per l'inesistenza di demani di uso civico.

**QUESITO n. 11: fornire 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.

**Non è costituito condominio.**

**QUESITO n. 12: procedere alla 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 demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti 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.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

### Criteri di Stima:

Per valutazione del bene in esame, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione dell'immobile oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'esperto stimatore è quello di ricavare i più probabili valori

attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori. Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Considerata l'attuale situazione di mercato, ci si rende conto che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro il metodo finanziario o metodo di stima analitico, ritenendo opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato, in quanto il bene staggito risulta ubicato in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia nelle compravendite che nelle locazioni. I valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una ricerca di mercato effettuata relativamente ad immobili con caratteristiche analoghe al bene staggito ricadenti sul territorio del comune di Villaricca.

I valori rilevati sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda, tale da determinare la scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame. Ne consegue, che i dati a disposizione dello scrivente non consentono l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti. L'alternativa, per una valutazione attendibile, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico sulla base di un unico parametro che nel caso in esame è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo risulta attendibile in virtù di un parametro individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un numero molto limitato di transazioni recenti.

#### **Fonti di informazione:**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno svolgere l'indagine di mercato consultando il database dei portali "*www.borsinoimmobiliare.it*", "*www.immobiliare.it*", *l'osservatorio immobiliare del mercato immobiliare.info*, nonché l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, costantemente aggiornati circa l'andamento del mercato immobiliare nazionale, le cui quotazioni sono ottenute da elaborazioni statistiche. L'osservatorio immobiliare "Mercato immobiliare.info" registra che "*in totale sono presenti in città 540 annunci immobiliari, di cui 427 in vendita e 113 in affitto, con un indice complessivo di 17 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Villaricca è compreso in tutta la città tra 790 €/m<sup>2</sup> e 1.515 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 2,4 €/m<sup>2</sup> mese e 4,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.460 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 15% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.735 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 31% inferiore alla quotazione media provinciale (2.130 €/m<sup>2</sup>). Le quotazioni a Villaricca sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.115 €/m<sup>2</sup> e 1.805 €/m<sup>2</sup>. Villaricca ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.460 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 74% in meno rispetto ai prezzi medi a Alassio (SV) e circa il 274% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e*

*più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti”.*

*(fonte mercato.immobiliare.info - alla data del 12/04/2023)*

Il borsino immobiliare - “*Quotazioni immobiliari nazionali*” – attribuisce agli appartamenti ricadenti nella zona “*Semiperiferica*” di Villaricca un valore medio di mercato per appartamenti in stabili di qualità nella media di zona pari ad Euro 1.261,00.

Dal portale “*immobiliare.it* risulta che a Febbraio 2023 “*a Febbraio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.499 al metro quadro, con un aumento del 0,40% rispetto a Febbraio 2022 (1.493 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Villaricca ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2022, con un valore di € 1.505 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.463 al metro quadro*”.

I dati delle compravendite pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita. Le unità immobiliari sono aggregate nelle destinazioni d'uso residenziale, pertinenze, terziaria, commerciale e produttiva, secondo le categorie catastali indicate per ciascuna unità nella nota unica di trascrizione e registrazione compilata dai notai. Riguardo le quotazioni O.M.I. riferite al valore normale dei fabbricati, l'Agenzia del Territorio (attualmente Agenzia delle Entrate) ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale degli immobili. Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

- **superficie commerciale** di regola risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato “C” del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138;
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio;



- **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche dell'immobile e determinati in base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Pertanto il valore normale dell'immobile è dato dalla seguente formula:

$$VR = sc * vu * cm$$

**VR - valore reale dell'immobile espresso in €**

**sc - sommatoria della superficie commerciale in mq**

**vu - valore unitario commerciale espresso in €/ m2**

**cm - coefficiente di merito dell'immobile in %**

Lo scrivente ha consultato i valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferiti al secondo semestre 2022 per immobili ricadenti in zona *Periferica via Venezia/Consolare Campana* – **codice di zona “D1” microzona catastale “3” tipologia prevalente “abitazioni di tipo economico” – destinazione residenziale - tipologia “abitazioni civili - stato conservativo normale.**

L'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate attribuisce, per la citata tipologia di abitazioni, un valore minimo di mercato pari ad Euro/mq 1.200,00 ed un valore massimo pari ad Euro/mq 1.800,00 da applicare al valore normale degli immobili residenziali di cui alle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio n. 120811 del 27 luglio 2007 **“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296”**. In applicazione alle suddette disposizioni, si determina il valore normale dell'immobile oggetto di stima:

ANNO	2022
SEMESTRE	2
Fascia/zona: <i>Periferica via Venezia/Consolare Campana</i>	
Tipologia OMI da conversione di quella catastale	Abitazioni civili
Tipologia OMI quotata	Abitazioni civili
Grado tipologia quotata	CORRISPONDENTE
Valore OMI - Minimo Valore di Mercato (€/mq)	€ 1.100,00

Valore OMI - Massimo Valore Mercato (€/mq)	€ 1.700,00
Stato Conservativo Abitazione	NORMALE
Stato Conservativo quotato	NORMALE
K1 (coefficiente taglio superficie)	0
K2 (coefficiente livello di piano)	0,4
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ (media ponderata)	0,3
Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K	€ 1.280,00
Coefficiente correttivo di conversione da categoria catastale a tipologia OMI	0
Valore normale unitario in cifra tonda	€ 1.280,00

### Stima del LOTTO UNICO:

Lo scrivente, considerato il valore normale unitario OMI, visti i valori di mercato desunti dalle fonti di informazione, tenuto conto dello stato conservativo e manutentivo dell'immobile, le caratteristiche estrinseche e quindi la zona in cui è ubicato, le caratteristiche intrinseche, per le quali si intendono, la superficie, la dotazione degli impianti tecnologici primari e lo stato di funzionamento degli stessi, le finiture interne quali intonaco, tinteggiatura, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni, quanto emerso circa l'impossibilità di verifica la conformità urbanistica, lo scrivente ritiene congruo assegnare un valore/mq pari ad **Euro 1.200,00/mq**, che verosimilmente rappresenta, ad oggi, il più probabile valore di mercato.

### Stima – Lotto unico

Totale superficie commerciale	
Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie utile	134,65
Superficie non residenziale SNR	11,70
Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne	3,78
Superficie occupata in pianta da pareti in comunione	8,56
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>158,69</b>

### Valutazione immobile:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	158,69	€ 1.200,00	€ 190.428,00
- Valore corpo:			€ 190.428,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 190.428,00
<b>- Valore complessivo diritto e quota:</b>			<b>€ 190.428,00</b>
<b>Adeguamenti e correzioni del valore di stima:</b>			
Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E)			€ 300,00
Percentuale di decurtazione per la mancata verifica della conformità urbanistica pari al 20%.			€ 38.085,60
<b>Valore in cifra tonda al netto dei costi</b>			<b>€ 152.043,00</b>

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di vario genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenuto conto di tutto, il valore di stima viene decurtato di una percentuale del 10 % pari ad **€15.204,00**.

**Valore in cifra tonda al netto degli adeguamenti e correzioni Euro 136.840,00**

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola 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.

**Risposta al quesito n.13**

Il caso de quo **non** costituisce caso di **quota indivisa**.

**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.**

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**.

#### **Risposta al quesito n.14.** (cfr. allegato 7)

- Lo scrivente, ha acquisito a mezzo PEC del 17/11/2022 dall'ufficio Anagrafe del Comune di Omissis, il *certificato storico di residenza* relativo al debitore esecutato, da cui risulta che il sig. Omissis è residente presso il detto comune alla via Omissis n. omissis dal omissis. (cfr. allegato 8.a)
- Lo scrivente ha acquisito a mezzo PEC del 05/04/2023 – prot. n. dall'ufficio Anagrafe del Comune di Omissis il certificato storico di residenza relativo alla sig.ra Omissis da cui risulta che la stessa è residente presso il detto comune alla via Omissis piano omissis int. omissis dal omissis. (cfr. allegato 8.c)
- Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'ufficio STATO CIVILE del Comune di Omissis – provincia di Napoli - *l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio* da cui risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio presso il detto comune in data omissis scegliendo il regime della separazione dei beni. (cfr. allegato 8.a)

#### **Conclusioni:**

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti e dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale del bene immobile pignorato ammonta ad Euro 136.840,00.**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 43 pagine oltre il frontespizio e gli allegati, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Caserta.

Sono allegati alla relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

- ⇒ **ALLEGATO n.1:** Rilievo fotografico e sovrapposizione foto satellitare con estratto di mappa catastale.
- ⇒ **ALLEGATO n.2:** Grafico dello stato dei luoghi;
- ⇒ **ALLEGATO n.3:** Ispezione catastale:
- Visure storiche per immobile, planimetria catastale, estratto di mappa;
- ⇒ **ALLEGATO n.4:** Ispezione ipotecaria ordinaria:
- Visure ipotecarie.
- ⇒ **ALLEGATO n.5:** Titolo di provenienza.
- ⇒ **ALLEGATO n.6:** Verifica tecnico-amministrativa:
- 6.a) - Attestazione urbanistica;
  - 6.b) - Copia Ordinanza di demolizione.
- ⇒ **ALLEGATO n.7:** Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici inerente all'inesistenza di uso civico, acquisito presso l'ufficio Usi Civici della Giunta Regione Campania.
- ⇒ **ALLEGATO n.8:**
- 8.a) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato;
  - 8.b) Certificato storico di residenza del debitore esecutato;
  - 8.c) Certificato storico di residenza occupante;
- ⇒ **ALLEGATO n.9:** Copia contratto di locazione.
- ⇒ **ALLEGATO n.10:** Attestazione dell'avvenuto invio della relazione peritale all'esecutato e al creditore procedete.

Aversa, lì 14.04.2023

L'Esperto Stimatore  
Architetto Omissis