

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**ESPROPRIO IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da

**Intesa Sanpaolo S.p.a.**

*contro*

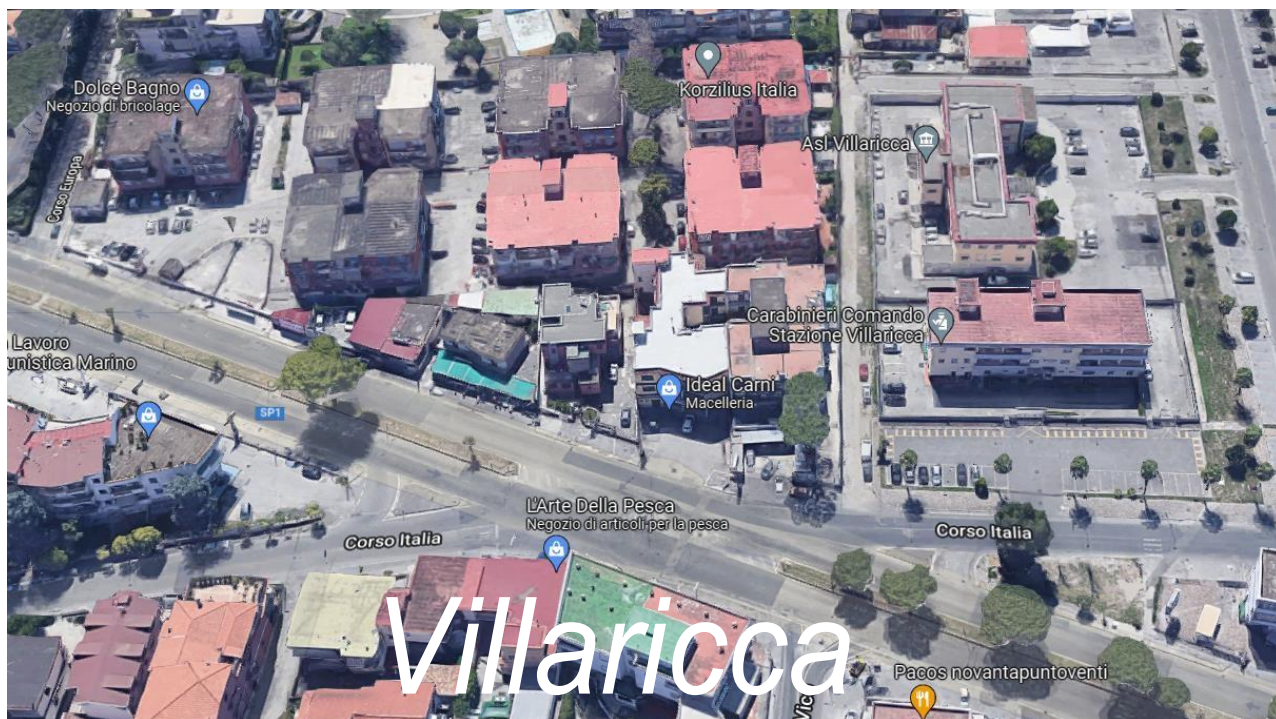
N. Gen. Rep 226/20

**Giudice Dott.ssa  
Fabrizia Fiore**

**RAPPORTO DI STIMA**

**Lotto Unico**

*Box Auto*



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

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



## ALLEGATI: LOTTO UNICO

1. Verbale sopralluogo
2. Rilievo Fotografico
3. Rilievo Planimetrico
  - 3.1. *Sovrapposizione Catastale e Foto Satellitare*
  - 3.2. *Planimetria generale con*
  - 3.3. *Confronto Planimetrie Stato dei Luoghi-Catastale da Concessione e Coni Ottici*
4. Visure Catastali
  - 4.1. *Visure Storiche*
  - 4.2. *Estratto di Mappa Catastale*
  - 4.3. *Planimetrie Catastali*
5. Ispezioni Ipotecarie
6. Certificazioni Comunali
  - 6.1 *Stralcio Zonizzazione del Prg*
  - 6.2 *Concess. Edilizia in sanatoria n.110 del 10/10/1989 – Elaborati*
  - 6.3 *Istruttoria per Condono Edil. Prot. 3891 del 28/03/1986 – Elaborati*
  - 6.4 *Licenza Edilizia n.1202 del 1972 e n.1234 del 23/12/1972*
7. Certificazioni Anagrafici: Russo-Sannino
  - 7.1 *Estratto Di Matrimonio*
8. Atto di Proprietà
  - 8.1 *Atto di Compravendita Notaio G. Fiordiliso del 15/05/2007*
  - 8.2 *Atto di Compravendita Notaio G. Fiordiliso del 08/02/2006*
  - 8.3 *Atto di Divisione Notaio G. Miranda del 05/07/1973*
  - 8.4 *Atto di Rinuncia Eredità Notaio G. Miranda del 22/12/1972*
  - 8.4 *Atto di Successione Notaio G. Miranda del 23/04/1970*
9. Modulo di Controllo Documentazione per l'Esperto
10. Verbale Giuramento
11. Ricevute Dei Plichi Inviati Per Posta Elettronica dell'elaborato Peritale
  - 12.1 *Avv. To Achille Janes Carratù, Procuratore Del Creditore Procedente*
  - 12.2 *Xxx Esecutati*
12. Onorario



## PREMESSA

Con atto a me notificato il giorno 06/06/2022 la S.V. nominava, la sottoscritta arch. Cristina Bocchetti, iscritta all'Albo degli Architetti di Caserta al numero 1546 e nell'elenco dei periti del Tribunale di S. Maria C. V. al numero 662, con studio in Trentola Ducenta alla Via Viole n°5, Esperto nel procedimento esecutivo n° 226/20:

*Intesa Sanpaolo S.p.a. contro xxxx*

In data 07/06/2022, mediante sottoscrizione e successivo deposito per via telematica, la sottoscritta presta giuramento di rito accettando il mandato nel quale erano elencati i quesiti.

### PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Le operazioni sono iniziate con un attento studio della documentazione presente agli atti, ovvero, del fascicolo del procedimento di espropriazione immobiliare; sono proseguite con indagini presso gli uffici del Registro Immobiliare (*cf. all. n°5*), e del Catasto di Napoli (*cf. all. n°4*). In seguito, dovendo effettuare degli accessi, a mezzo via breve e in seguito con lettera raccomandata, eseguita dal Custode Gilda Ferri, fu comunicato alle parti il giorno e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile per cui è causa, ovvero box auto ubicato nel Comune Villaricca Casoria (NA), Contrada San Supplizio Corso Europa, Parco San Pasquale n.382.

▪ **1° sopralluogo**, il giorno 10/07/2022. In questa data, la signora xxx, in qualità di conoscente degli esecutati, consente alla sottoscritta e al custode della procedura in esame, l'accesso per il sopralluogo del box per cui è causa.

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

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

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



## a. Verifica preliminare

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## PARTE II – RISPOSTA AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda un box auto al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, di 3 piani fuori terra con copertura a lastrico solare, ubicato nel Comune di Villaricca (NA) alla Corso Europa, nel Parco San Pasquale, fabbricato "F". Riportato in catasto come segue: Foglio 3, p.la 741, sub 35, cat. C/6, cl. 4, cons. 27mq, Sup. Cat. tot: 29 mq; proprietari per la quota 1/1 ciascuno in regime di comunione dei beni, i sig.ri:

- XXXXX

- XXXXX

**I diritti reali, nell'atto di pignoramento e nella trascrizione (cfr. doc. all. n.5), corrispondono a ½ ciascuno mentre nell'Atto di compravendita del 15/05/2007 del Notaio Gennaro Fiordiliso in titolarità degli esecutati in regime di comunione legale dei beni (come emerge anche da estratto di matrimonio, (cfr. doc. all. n.7), la quota di proprietà degli esecutati corrisponde ad 1/1 del bene.**

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che l'unità pignorata è in corrispondenza della particella 741 del foglio 3 del Comune di Villaricca (NA).





**Immobilie n. 1 – Box sub 35:**

<i><b>Orientamento</b></i>	<i><b>Confinante</b></i>
Nord	Rampa di accesso al seminterrato
Est	Con Box sub. 34 di Caputo Leandra
Sud	Rampa di accesso al seminterrato
Ovest	Corsia di Manovra

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

## Informazioni sulla città: Villaricca



### Villaricca

Città della Campania, in provincia di Napoli, con circa trentunomila abitanti. Sorge nell'agro Napoletano, nella cinta metropolitana. Il comune si trova a 9 km a nord del capoluogo. Il comune è composto da due aree distinte: il centro abitato principale è infatti diviso dalla frazione occidentale di Torretta-Scalzapecora da una parte del comune di Calvizzano larga circa 250 m, che termina presso il rio di Fosso del Carmine. Il comune è interamente pianeggiante e ha un'altezza media sui 100 m s.l.m.

L'attuale toponimo del comune risale al 13 maggio del 1871, quando fu abbandonata l'antica denominazione *Panicocoli*. L'antico nome è spesso presente nell'uso dialettale,

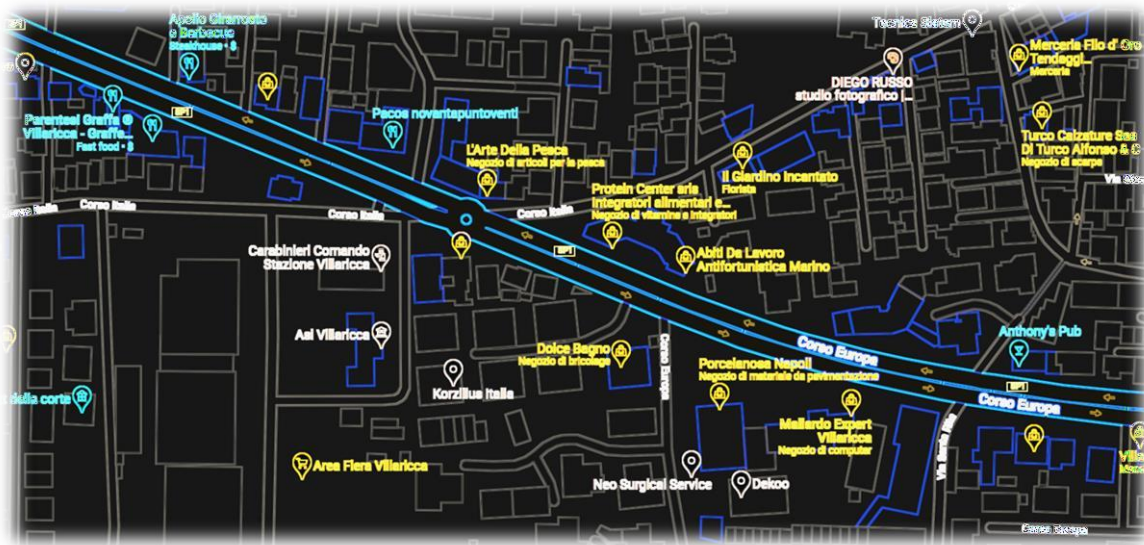




soprattutto tra la popolazione più anziana che si riferisce al proprio paese come *Panecuocoli*. L'antica denominazione rinvia al latino medievale *panicculus* (formato da *panis*, pane, e dal tema di *coquere*, cuocere), ovvero *fornaio* (non a caso la cittadina è nota anche per il buon pane).

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

### Informazioni Generali



Il Lotto Unico fa parte di un complesso immobiliare denominato “Parco San Pasquale” sito in Villaricca località San Supplizio, composto da sette fabbricati di tre piani fuori terra oltre seminterrati (in uno dei quali insiste il box staggito). Tale complesso residenziale ha accesso dal Corso Europa (ex Circum. Esterna di Napoli) mediante vialetto privato che attraversa il parco da est a ovest. Il Parco è stato edificato alla fine degli anni’70 su zone di terreno identificate nel NCT di Villaricca al foglio 3 p.lle 692/693/694/e p.lle 742 739/740/741 che si estendono rispettivamente lungo il lato sinistro e destro del viale d’accesso. Il cespite in oggetto è situato a pochissima distanza dal centro di Villaricca (C.so Italia) e su strada di percorrenza veloce (l’ex Circumv. Esterna di Napoli) che collega Lago Patria Napoli. Una zona ben servita, caratterizzata da fabbricati per civili abitazioni, con presenza di servizi per le diverse necessità: Benzinai -Taxi -Bancomat -Parcheggi- Autorimesse -Farmacie di turno aperte-Hotel-Ospedali -Uffici Postali -Supermercati e Centri Commerciali -Dove mangiare -Palestre -Centri estetici-Parrucchieri-Scuole-Librerie -Polizia -Edicole -Parrocchie -Bar -Pizzerie.



Il fabbricato di cui fa parte il Lotto Unico in esame, è una costruzione prospiciente vialetto d'accesso posto nell'angolo ovest di esso e contraddistinto con la lettera "F", confinante a nord con rampa di accesso al seminterrato, ad ovest con Asl, a sud con vialetto d'accesso e a est con area condominiale che dà accesso alla rampa carrabile del seminterrato (*cf. foto n.1*)



L'esterno del fabbricato si presenta in buone condizioni, facciate ricoperte in mattoncini tranne per le pareti esterne del seminterrato che risultano essere intonacate di colore giallo con aperture chiuse con inferriata di colore Grigio scuro. (*cf. foto n.2*)



10





### **LOTTO UNICO**

Il Lotto Unico, oggetto di pignoramento ovvero Box Auto (sub.35) è posto al piano seminterrato, interno 3 e ad esso si accede da rampa carrabile posta a nord del Fabbricato “F” alla stessa si accede da un cancello carrabile posto a est del Fabbricato “F”

*(cfr. foto n.3)*



*(cfr. foto n.4)*



*(cfr. foto n.5)*



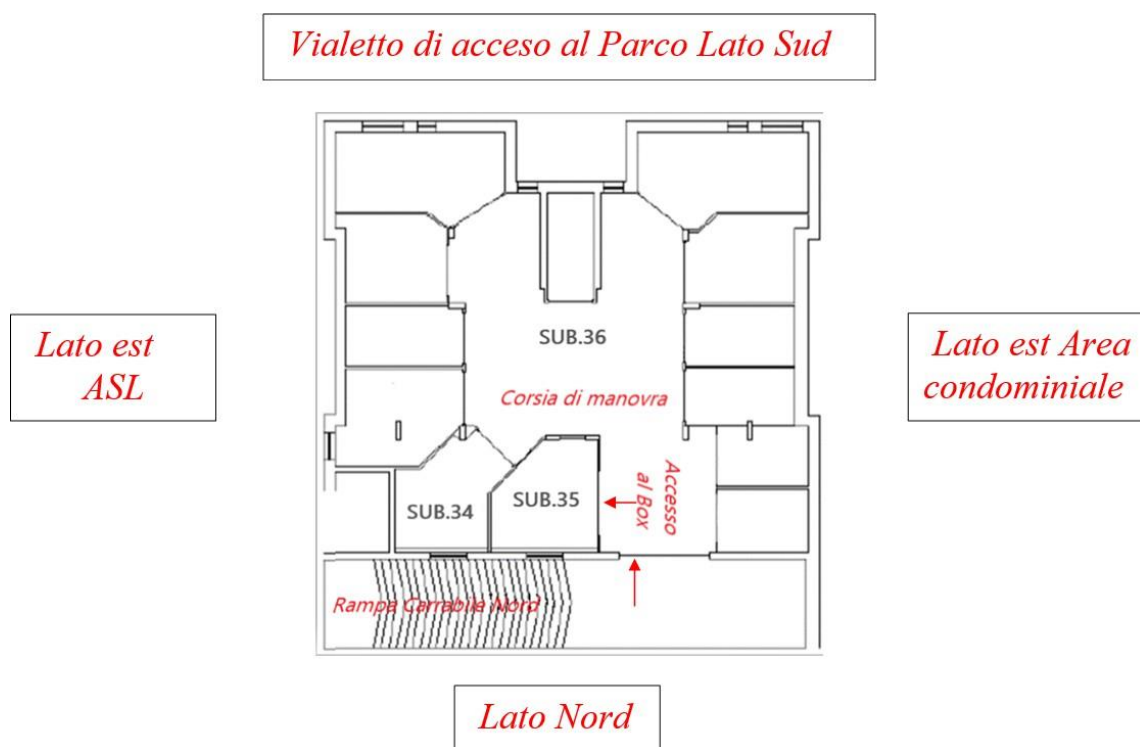
*(cfr. foto n.6)*





Il box ha una planimetria irregolare è munito di saracinesca avvolgibile, in ferro zincato, le pareti interne sono intonacate ed imbiancate e sulla parete nord presenta un'apertura chiusa con finestra in alluminio di colore grigio chiaro e vetro, protetta sul lato prospiciente la rampa carrabile da una grata in ferro colore grigio scuro che permetta un buon ricambio d'aria. La pavimentazione è in gres di colore bianco ed è servita da impianto elettrico. (cfr. foto n.5-6). Altezza interna del box è 3,25 m

## PIANTA PIANO SEMINTERRATO DEL FABBRICATO "F"



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

APPARTAMENTO	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	*Sup. Comm	Esposizione	condizioni
Box auto	27,50	30,00	1,00	30,00	Seminterrato	buone
<b>Totale</b>	<b>27,50</b>	<b>30,00</b>	-----	<b>30,00</b>	-----	-----
Sup. Commerciale <b>TOTALE</b>				<b>30,00</b>		

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



### 3. Identificazione catastale del Lotto Unico

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

➤ **Box auto**

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Villaricca (NA),

Foglio 3, p.lla 741, sub 35, cat. C/6, cl. 4, cons. 27mq, Sup. Cat. tot: 29 mq, rendita € 73,90.

Indirizzo catastale: VIA CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA Piano S1

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

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

- XXX
- XXX

#### Situazione Storica Catastale

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDI TA	
1		2	741	35			C/6	4	27m <sup>2</sup>	Tot:29m <sup>2</sup>	73,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA Piano S1										
Notifiche							Partita		Mod.58		-	
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										



**Situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/2008**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.	
1		3	741	35			C/6	4	27m <sup>2</sup>	Tot:29m <sup>2</sup>	73,90	Classamento del 16/04/2008 Pratica n. NA03040704 in atti dal 16/04/2008 n.24778.1/2008
Indirizzo		VIA CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA Piano S1										
Notifica		Partita							Mod.58		-	
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)										

**Situazione degli intestati dal 15/05/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	xxx		xxx		(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con x	
2	xxx		xxx		(1) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con x	
DATI DERIVANTI DA		Atto del 15/05/2007 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 91457 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.18960.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 29/05/2007				

**Situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/2007**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.	
1		3	741	35			C/6	4	27m <sup>2</sup>		73,90	Classamento del 16/04/2007 Pratica n. NA0293384 in atti dal 16/04/2007 Divisione e Cambio di Destinazione d'uso (n.17518.1/2007)
Indirizzo		VIA CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA Piano S1										
Notifica		Partita							Mod.58		-	
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)										

**Situazione degli intestati dal 16/04/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	xxxx		03214040614		(1) Proprietà 1/1 fino al 15/05/2007	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 16/04/2007 Pratica n. NA0293384 in atti dal 16/04/2007 DIVISIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 17518.1/2007)				

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA		
	3	741	16			C/2	3	481m <sup>2</sup>		€1.316,60 L. 2549300	Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VIA CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA Piano S1										
Notifica		Partita					1017425		Mod.58		-	

**Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/1989**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.	
1		3	741	16			C/2	3	481 m <sup>2</sup>		L.2.886	Variazione del 08/03/1989 in atti dal 04/05/1989 per cambio di destinazione (n.085.1/1989)
Indirizzo		VIA CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA Piano S1										
Notifica		Partita					1014		Mod.58		-	



**Situazione degli intestati dal 16/04/2007**

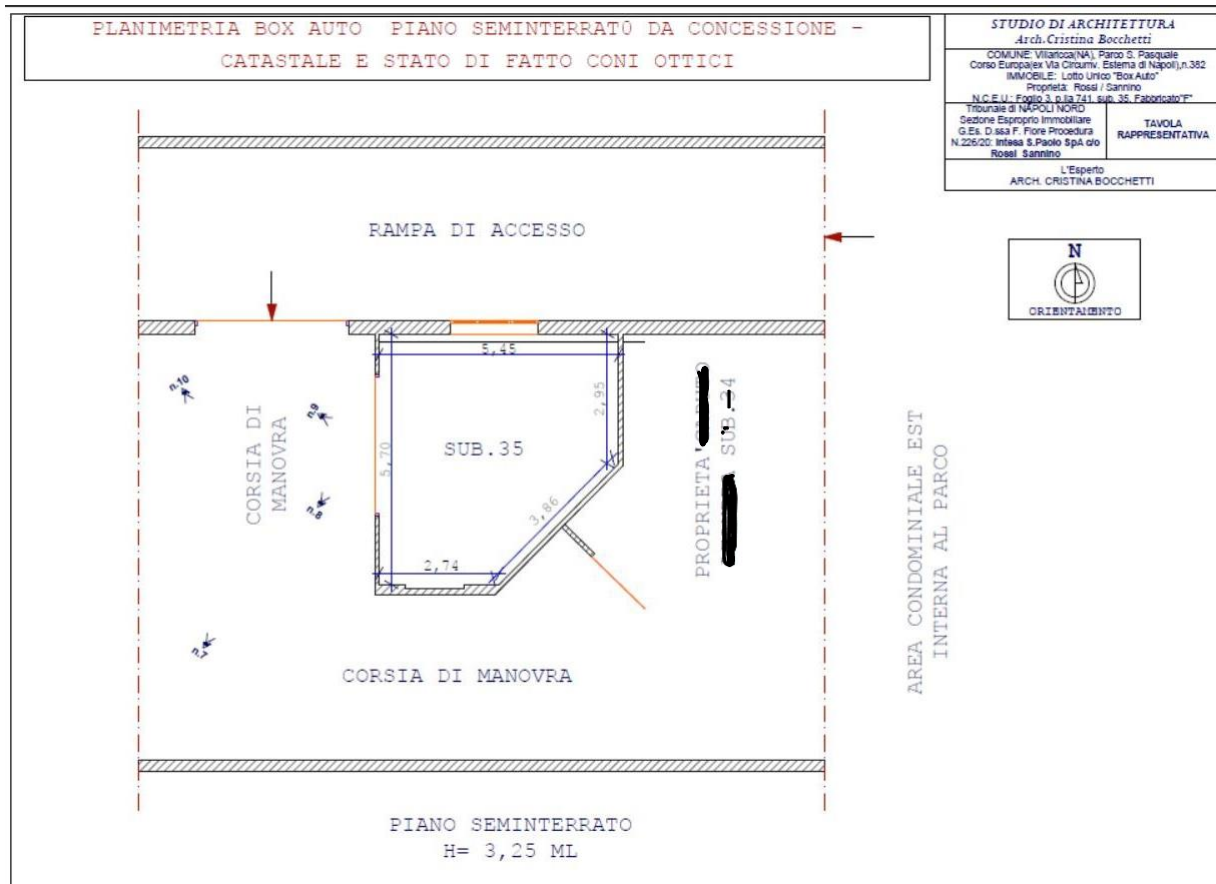
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxx	03214040614	(1) Proprietà 1/1 fino al 16/04/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 08/02/2006 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 89530 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.7188.1/2006 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/03/2006	

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxx	xxx	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 08/02/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

*Non si riscontrano difformità tra:*

- la planimetria catastale, la planimetria da concessione e lo stato reale dei luoghi





*Giudice: dott.ssa Fabrizia Fiore  
Esperto: Arch. Cristina Bocchetti  
Custode: dott. ssa Gilda Ferri*



#### 4. Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del Lotto Unico

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 proprietà per la quota di 1/1 ciascuno in regime di comunione dei beni i coniugi: xxx. Il Lotto Unico, ubicato nel Comune di Villaricca (NA), al Corso Europa, Parco San Pasquale n.382 Fabbricato "F", è un Box Auto posto al piano seminterrato di un fabbricato di 3 piani fuori terra, composto da un unico vano di forma irregolare; riportato in catasto al Foglio 3, p.lla 741, sub 35, cat. C/6, cl. 4, cons. 28 mq; confinante a sud ovest con corsia di manovra a est con sub. 34 di proprietà xxx, a nord con rampa di accesso al seminterrato. Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; presenta Dia n. 13745 del 09/10/2006; Concessione Edilizia in sanatoria n.110 del 10/10/1989; Licenza Edilizia n.1202 del 1972 e n.1234 del 23/12/1972, a cui è conforme lo stato dei luoghi.

Non risulta ordine di demolizione del bene. Ricade in Zona Omogenea 'B2'- Di Completamento. Il lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica, pertanto i costi per la presentazione di istanza di APE sono circa € 200,00 (detratti nella determinazione del prezzo base d'asta).

**PREZZO BASE 18.300,00**



## 5. Ricostruzione passaggi di proprietà in relazione dei beni pignorati

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore 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.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

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

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

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

### Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

#### 5) Situazioni di comproprietà.

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

#### 6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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



Si procede ad una sintetica ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 30/07/2020, ed a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede le stesse, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella insistano i manufatti substati.

- **LOTTO UNICO (Box Auto)**

- **In data 15/05/2007**, (cfr. all. n° 7), con Atto di Compravendita del Notaio Fiordiliso Gennaro di Aversa, rep. 91457/16798, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 24/05/2007 al nn.38804/18960 con il quale i sig.ri Rossi Umberto, nato a Napoli il 19/04/1970 per 1/2 di piena proprietà e Sannino Anna nata a Capua il 08/06/1974 per 1/2 di piena proprietà acquistano da xxx con sede in Aversa per l/1 di piena proprietà; l'immobile ovvero Box sito a Villaricca parco San Pasquale, 382 censito al f.3 p.lla 741 sub.35

- **In data 08/02/2006**, (cfr. all. n° 7), con Atto di Compravendita del Notaio Fiordiliso Gennaro di Aversa, rep.89530/15881, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 01/03/2006 al n. 7188 di formalità; con il quale xxx con sede in Aversa per l/1 di piena proprietà acquistano da xxx per l/1 di piena proprietà del box censito al F. 3 p.lla 741 sub.16 C/2 di maggiore consistenza (mq 481);

- **In data 05/07/1973**, (cfr. all. n° 7), con Atto di Divisione del Notaio Miranda Gennaro di Napoli, rep. 211650 del 05/07/1973, trascritto presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 19/07/1973 ai nn22612/19765 a favore: xxx l/1 di piena proprietà e contro: xxx per 1/4 di piena proprietà, xxx per 1/4 di piena proprietà, xxx per 1/4 di piena proprietà e xxx nato a Napoli il 02/08/1951 per ¼; la proprietà di parte della p.lla 52 di maggiore estensione (ovvero da frazionamento l'attuale p.lla 741) su cui in futuro sarà costruito il fabbricato dove insiste il box pignorato.

- Accettazione tacita dell'eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 19/05/2011 ai nn 21652/15293.





- **In data 22/12/1972**, (cfr. all. n° 7), con Atto di Rinuncia ad Usufrutto del Notaio Miranda Gennaro di Napoli, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 3 il 29/12/1972 al n. 62647/46856 di formalità; con il quale la sig.ra xxx ha rinunciato all'eredità di usufrutto generatasi dalla successione di morte del coniuge xxx deceduto a Napoli il 12/03/1959.

- **In data 23/04/1970**, (cfr. all. n° 7), con Atto di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Napoli, denuncia n. 14 volume 1990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 3 al n. 17118/12583 di formalità; a favore dei figli: xxx per 1/4 di piena proprietà, xxx per 1/4 di piena proprietà, xxx per 1/4 di piena proprietà e xxx per 1/4 di piena proprietà e contro: xxx ; l'intera piena proprietà di vari beni tra cui parte della p.lla 52 di maggiore estensione (ovvero da frazionamento l'attuale p.lla 741) su cui in futuro sarà costruito il fabbricato dove insiste il box pignorato.

## 6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto Unico

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

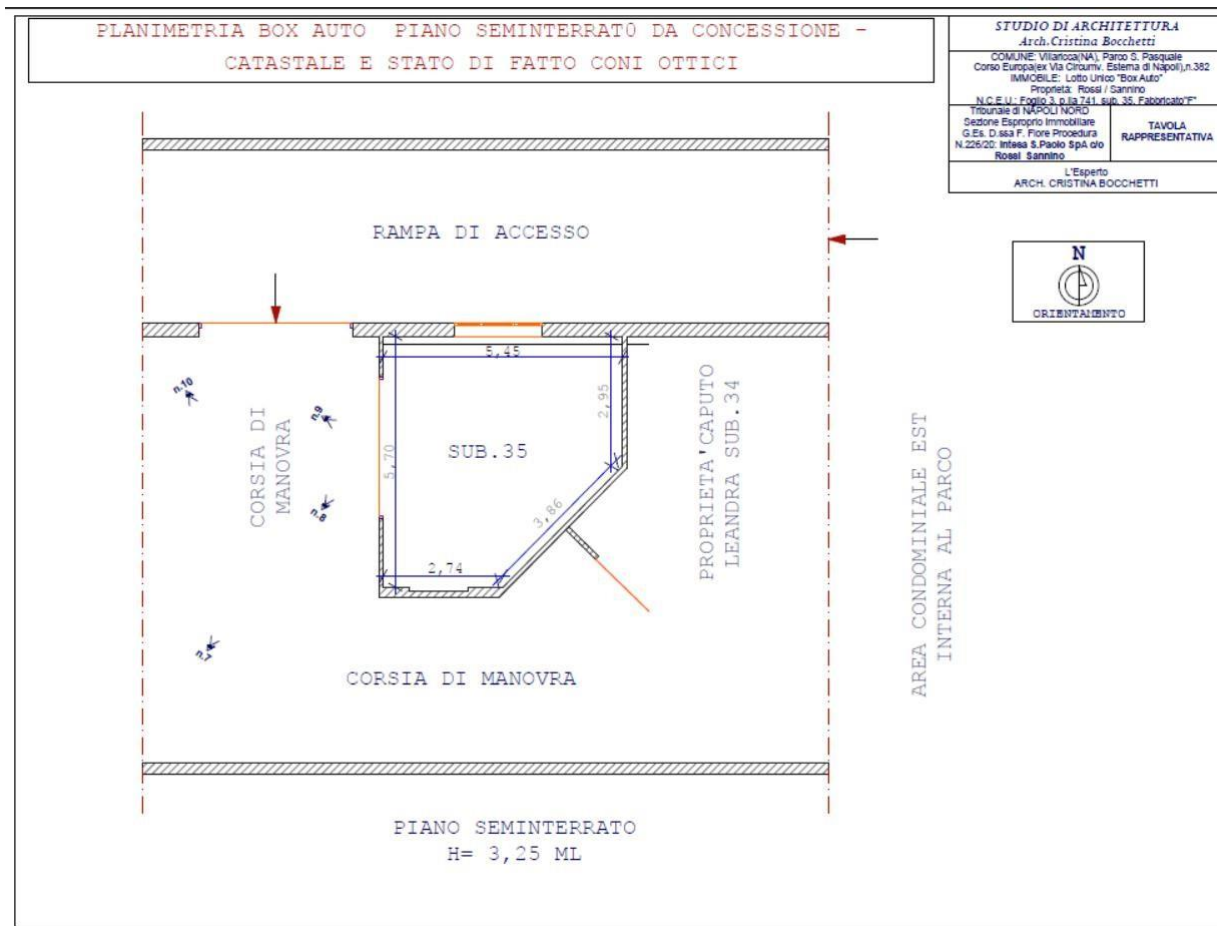


Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Villaricca (NA) si evince che il Lotto Unico fa parte di un fabbricato per civile abitazione edificato alla fine degli anni '70, ricadente in Zona 'B2' Edificata - Attrezzatura a scala urbana, relativa alle zone B -.

L'immobile staggito così come riportato nell'attestato del tecnico dell'ufficio Urbanistico (*cfr. all. n° 6*) è stato edificato in forza di:

- ✓ DIA n°13745 del 09/10/2006, richiesta xxx con sede in Aversa per una divisione del seminterrato in diversi box di minore quadratura; a cui lo stato attuale dei luoghi del Lotto Unico è conforme.
- ✓ Concess. Edilizia in sanatoria n.110 del 10/10/1989 richiesta dai germani Petricciuolo per sanare alcune difformità dalla Licenza Edilizia del 1972
- ✓ Istruttoria per Condono Edil. Prot. 3891 del 28/03/1986 – Elaborati
- ✓ Licenza Edilizia n.1202 del 1972 e n.1234 del 23/12/1972 a nominativo dei germani xxx per la costruzione di un complesso immobiliare ad uso residenziale formato da n.45 unità abitative, n.117 stanze, accessori n.90, locali destinati ad altro uso n.3; nel comune di Villaricca alla contrada San Supplizio al F.3 p.lle 52 e 55, comprese opere di urbanizzazione primaria.





## Verifica dello 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.).

**Il Lotto Unico** allo stato attuale risulta ad uso degli esecutati.

## 7. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

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

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

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Diffformità 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) Diffformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

- **Non Risultano:** domande giudiziali
- **Non Risultano,** per il Lotto Unico, ulteriori trascrizioni contro.
- **Non Risultano,** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- **Non Risultano,** Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- **Non Risultano** provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.



- **Non Risulta** convenzione matrimoniale e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

- **Iscrizione per cui è causa:** - Iscrizione da ipoteca volontaria del 23/06/2022, ai nn. 38807/13304, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio P. di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2, da Pubblico Ufficiale Fiordiliso Gennaro di Aversa rep. n. 91459/16800 del 15/05/2007, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - per un capitale pari a € 54.000,00 - A favore di SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A.

- **Pignoramenti ed altre Trascrizioni: Non Risultano**

- **Non Risultano Difformità catastali: come riportato al punto 3.**

- **Non Risultano Difformità Urbanistico/Edilizie: come riportato al punto 6.**

## 8. Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

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

Da accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti e del Comune di Villaricca (NA) è emerso che:

**il Lotto Unico staggito non ricade su aree demaniali e non appartiene al patrimonio indisponibile (ex art. 826 c.c) di un ente pubblico.**

## 9. Verifica l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

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

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

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

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

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





## 10. Fornisca ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

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

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

Dalle indagini fatte dalla sottoscritta attraverso richieste scritte via mail e via brevi sia agli esecutari che all'amministratore, si può asserire che:

- Le spese condominiali per l'immobile staggito corrispondono a **€ 56,40 annue**
- Non sono presenti eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Sono presenti spese condominiali scadute non pagate di **€ 497,78**;
- Non sono presenti eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

## 11. Valutazione dei beni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

- ✓ nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;



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

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

### **1.1 Criterio di stima per la valutazione del Lotto Unico**

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

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

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

Le indagini si sono svolte nelle seguenti fasi:

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

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

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare “OMI” (Agenzie del Territorio di Napoli)
- ✓ Borsino Immobiliare (Servizi e valutazioni immobiliari nazionali)
- ✓ Sempre Casa Giugliano, Via Enrico de Nicola 1 - Villaricca (NA)
- ✓ GabettiAgency Villaricca - Qualiano, Corso Italia, 777 - Villaricca (NA)
- ✓ KeyM, Corso Europa, 289, Villaricca (NA)
- ✓ AffiliatoTecnocasa Tecnoimmobiliare2 SRL, Corso Europa, 46, Villaricca (NA)
- ✓ Ufficio Tecnico del Comune di Casoria (NA);
- ✓ Aste Giudiziarie;
- ✓ Inserzioni sulla stampa;



**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**  
**-OMI-**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** VILLARICCA

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

**Codice di zone:** C1

**Microzona Catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
BOX	NORMALE	650	980	L	2,40	3,70	L

**Risultato interrogazione: Anno 2022**  
**- BORSINO IMMOBILIARE-**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** VILLARICCA

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

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
BOX	NORMALE	605	1.003	L	2,05	3,42	L

**Risultato interrogazione: Anno 2022 -**



**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** VILLARICCA

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

**Zona:** C1

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
BOX	NORMALE	650	980	L	2,00	3,00	L



<b>COEFFICIENTI DI MERITO PER IL LOTTO UNICO (BOX)</b>		
<b>PER CARATTERISTICHE ESTRINSECHE</b>		Coeff.
<b>UBICAZIONE</b> (per comune con meno di 80.000 abitanti)		
SEMICENTRALE		1,00
<b>VIE DI COMUNICAZIONE</b> (Strade, autostrade, ferrovie, metropolitana, pullman etc)		
OTTIME		1,20
<b>SERVIZI</b> (Servizi pubblici o privati, Chiese ospedali, banche, impianti sportivi. ecc.)		
PRESENTI		1,10
<b>QUALITA' URBANISTICA</b>		
AREA RESIDENZIALE SEMICOMPROMESSA		0,95
<b>QUALITA' AMBIENTALE</b>		
DISCRETA		0,95
<b>PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE</b>		
VETUSTA'	Più di 40 anni	0,80
SERVITÙ DOVUTA A PASSAGGIO DI CANALIZZAZIONE DI SCARICO	Presente	0,90
FINITURE	Civili	1,00
MANUTENZIONE INTERNA	Buona	1,10
INFISSI ESTERNI	Presenti	1,00
FINISTRATURE	Doppio Vetro	1,00
IMPIANTO ELETTRICO	Autonomo	1,05
STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI	Da mettere a norma	0,90
SPAZI COMUNI	Area Condominiale	1,02
POSIZIONE	ordinaria	1,00
DISPONIBILITA'	Libero (ad uso personale)	1,00
<b>TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO</b>		<b>0,91</b>

Per l'area in cui ricade il bene oggetto di pignoramento risulta un valore medio di mercato per civili abitazioni:

- ✓ Di **812,00 €/mq** (come in seguito riportato)\* dai dati forniti dall'OMI, dal Borsino immobiliare e da Re Quot.

Per le unità negoziali della stessa tipologia in stato conservativo normali e ricadenti nella stessa zona, risulta un valore medio di mercato

- ✓ di **696,00 €/mq** dalle rimanenti Fonti.



Facendo un'ulteriore media tra i due valori sopra indicati si ha un valore medio di mercato di **754,00 €/mq**, per una comparazione quanto più verosimile, si applica il **coefficiente di merito (0,91)** sopra calcolato in base al: grado di finitura, dimensioni, stato di manutenzione, presenza di impianti e loro vetustà del Lotto in oggetto, ottenendo un valore di mercato di **686,14 €/mq**.

<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO (Appartamento)</b>			
Tipo	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie ponderata
Box	30,30	1,00	30,00
	Valore di riferimento x Coefficiente di merito (0,91)		€ 686,00
	Superficie convenzionale		30,00
	<b>Valore Totale</b>		<b>€ 20.580,00</b>

*Valutazione Sintetica Per Punti Di Merito:*

**€ 20.580,00**

<b>VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO UNICO</b>	
Totale Valutazione	€ 20.580,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura esecuzione immobiliare)	- € 2.058,00
Spese per Attestato di Prestazione Energetica	- € 200,00
<b>Totale</b>	<b>€ 18.322,00</b>

*Valutazione Finale del Lotto Unico:*

**Euro 18.300,00**



## 12. Proceda alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Dai certificati di **residenza storica** richiesti, risulta che:
  - ✓ il sig. xxx, proprietario del Lotto Unico per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con la sig.ra xxx, alla data del 02/01/2023, risulta residente in xxx
  - ✓ la sig.ra xxx proprietaria del Lotto Unico per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con xxx, risulta residente in xxx
- Dagli **estratti di matrimonio** richiesti, risulta che:
  - ✓ Xxx ha contratto matrimonio con xxx nel Comune di xxx, in regime di separazione legale dei beni.

## 14. Altre procedure esecutive

Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse

**Non Risultano:** altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.





#### 4. CONCLUSIONI

##### SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 226/20			
Lotto		Prezzo base d'asta	
Unico		Euro 18.300,00	
Comune di:	Provincia:	Indirizzo:	Zona
Villaricca	Napoli	Corso Europa, n.382	Omogenea "B2 - Edificata"
<b>Diritto reale:</b>		quota 1/1+ 1/1 Piena ed intera proprietà in regime di comunione dei beni	
<b>Tipologia di immobile:</b>		BOX	
<b>Pertinenze:</b>		Aree Condominiali	
<b>Stato conservativo:</b>		Buone	
<b>Descrizione sintetica:</b>		Box: vano unico di forma irregolare, pavimentato, arieggiato ed illuminato da finestra.	
<b>Dati Catastali</b>		-Box: <i>foglio 3 p.lla 741, sub 35, cat. C/6, cl. 4, cons. 29 mq</i>	

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi la scrivente ringrazia la S.V. I.  
per la fiducia accordatami e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Giovedì, 29/12/2022

L'ESPERTO  
*Arch. Cristina Bocchetti*

