

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESECUCIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare
R.G.E. 338/2024

CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

CONTRO

[..OMISSIS..]

immobili siti in

Villa di Briano

via Ovidio, 7

Catasto Fabbricati

Foglio 7 p.la 460 sub. 11

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA MONICA MARRAZZO

ESPERTO STIMATORE: [..OMISSIS..]

SOMMARIO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	5
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	8
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	23
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	27
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	31
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	34
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	35
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	36
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	36
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	37
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....	37
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	41
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	42
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	44
Prospetto Riepilogativo Finale.....	45

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA
nel procedimento esecutivo promosso da
CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.
contro
[..OMISSIS...]
rubricato al n.
338/2024 R.G.E.
immobili siti in
Villa di Briano
via Ovidio, 7
CATASTO FABBRICATI
Foglio 7 p.la 460 sub. 11

Giudice Espropriazione: dott.sa Monica Marrazzo
Esperto stimatore: [..OMISSIS...]

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott.sa Monica Marrazzo**;

lo scrivente [..OMISSIS...] avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.** contro [..OMISSIS...] (**Codice Fiscale** GDGMRA77A30F839A) rubricato al n. **338/2024 R.G.E.** del Tribunale di Napoli Nord;

PREMETTE

- 1) che in data 11.03.2025 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto;
- 2) che in data 14.03.2025 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- 3) che in data 28.03.2025 ha depositato presso la Cancelleria il Modulo per Controllo Documentazione evidenziando la che la notifica dell'atto di pignoramento è stata effettuata ai sensi dell'art. 140 c.p.c. e perfezionatasi in data 19.08.2024 per compiuta giacenza, presso il comune di Napoli allor quando l'esecutato era residente presso il comune di Villa di Briano già dal 18.01.2021 come certificazione anagrafica agli atti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si è effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 30.04.2025 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, **avv. Carmela Giannetto** (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Villa di Briano, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, ecc) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Villa di Briano attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

[CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.](#)

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante deposito in Cancelleria in data 28.03.2025, evidenziando al GE che la notifica dell'atto di pignoramento è stata effettuata ai sensi dell'art. 140 c.p.c. e perfezionatasi in data 19.08.2024 per compiuta giacenza, presso il comune di Napoli allor quando l'esecutato era residente presso il comune di Villa di Briano già dal 18.01.2021

In particolare:

in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito della relazione notarile sostitutiva a firma del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone il 27.09.2024.

Detta certificazione, limitatamente i cespiti oggetto di procedura esecutiva è completa della provenienza ventennale dei cespiti e riporta un *atto intervivos* a carattere non traslativo oltre il ventennio avente ad oggetto gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva.

in secondo luogo la relazione notarile riporta i dati catastali attuali e riferiti all'indicazione degli stessi esistenti alla data dei titoli di trasferimento.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto lo scrivente si è adoperato nella acquisizione degli stessi.

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

Ciò premesso, gli immobili oggetto della presente Relazione, sono ubicati nel Comune **Villa di Briano** alla via Ovidio, 7 e sono rappresentati da una **porzione di fabbricato** costituita da un **appartamento al primo piano** e ad un **deposito al piano seminterrato**, facenti parte di un fabbricato edificato agli inizi degli anni ottanta.

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Villa di Briano**, in **Catasto Fabbricati al Foglio 7 p.IIa 460 sub. 11**, sono stati correttamente pignorati per **la intera quota di proprietà** in danno del sig. **[..OMISSIS...]**.

Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso in capo all'esecutato, a lui pervenuta in forza di **atto di compravendita del 09.01.2020**, repertorio 256969 a rogito del notaio Concetta Palermi, trascritto ai **nn. 1555/1303 in data 15.01.2020**

Va evidenziato che l'esecutato, con **atto di compravendita del 04.07.2025 rep. 14759** a rogito del notaio **Onofrio di Caprio** di Caserta, trascritto presso la ex conservatoria dei RR.II. di Caserta il 28.07.2025 ai nn. 31169/24456 (e quindi in data successiva all'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione) **ha alienato i cespiti oggetto di procedura** al sig. **[..OMISSIS...]**.

Secondo profilo (**beni pignorati**)

I beni pignorati sono attualmente riportati in **Catasto Fabbricati** al predetto Comune di **Villa di Briano**, in **Catasto Fabbricati al Foglio 7 p.IIa 460 sub. 11**. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che sulla nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento. Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge che l'immobile ricade in mappa sulla medesima p.IIa 460.





Viste dall'alto e sovrapposizione con mappa catastale

Ai fini della vendita, essendo i cespiti pignorati costituiti da un'unica porzione immobiliare sarà ovviamente formato **un unico lotto di vendita**.

Il tutto come di seguito meglio descritto:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento e locale deposito sito in **Villa di Briano** alla **via Ovidio n. 7**, facenti parte di un fabbricato di due piani fuori terra.

L'**appartamento** è allocato al primo piano (ultimo livello abitabile del fabbricato), e si compone di cucina-living di circa 60 mq, tre camere da letto, due wc e disimpegno, oltre balcone prospiciente la corte comune e piccolo terrazzino coperto. Confina nell'insieme a nord con p.lla 5182, ad est con p.lla 5272, a sud con cortile comune e ad ovest con p.lla 5146, salvo se altri.

Il **locale deposito** è ubicato al piano seminterrato del medesimo fabbricato e si compone di uno spazio di circa 70 mq, avente accesso dalla corte comune, attraverso il passaggio su area di altro subalterno. Confina nell'insieme a nord con p.lla 5182, ad est con p.lla 5272, a sud con cortile e ad ovest con unità sub. 12, salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Villa di Briano**, al **Foglio 7 p.lla 460 sub. 11** cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 449,32, cui non è conforme lo stato dei luoghi in merito a diverse distribuzioni.

I cespiti fanno parte di un fabbricato edificato in assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica ed in data 12.06.1986, con istanza acquisita al prot. 2466, fu presentata Istanza di **Condono Edilizio** ex l. 47/85, perfezionatasi con rilascio di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 408 rilasciata il 12.09.2000**, il cui stato dei luoghi è parzialmente difforme per diverse distribuzioni interne ed ampliamenti. A parere dello scrivente Esperto non è possibile richiedere sanatoria edilizia (eccetto eventualmente quanto rientrante nei dettati dell'art. 34-bis c.3) e va ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante*, in conformità dei titoli edilizi. Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 128.000,00

[QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.](#)

I beni di cui alla presente relazione di stima sono composti da una porzione di fabbricato composta da un appartamento al piano primo con locale deposito al piano seminterrato, il tutto facente parte di un edificio di due livelli fuori terra (oltre piano seminterrato) sito in **Villa di Briano** alla via Ovidio n. 7.

La zona è semicentrale ed a vocazione residenziale con presenza di piccole attività artigianali e/o commerciali.

In particolare all'unità si accede entrando nel portone e poi percorrendo la corte comune, dove a sinistra di chi entra è allocato il vano scala che consente il raggiungimento dei vari livelli del fabbricato, mentre l'accesso al locale deposito avviene attraverso una piccola rampa che consente l'accesso al locale, attraverso il passaggio anche su altra proprietà non oggetto di procedura come appresso meglio sarà indicato.



VISTA DEL
PORTONE DI
ACCESSO DA VIA
OVIDIO



PORTONE DI
INGRESSO DA VIA
OVIDIO



VISTA
DELL'APPARTAMENTO
AL PRIMO PIANO



VISTA DEL
DEPOSITO AL
PIANO
SEMINTERRATO

FOTO 1 - 2- 3 - 4 Viste esterne del fabbricato

L'ingresso all'**unità abitativa al piano primo**, avviene percorrendo il vano scala comune allocato a sinistra di chi entra dal portone. Invero lo stesso è raggiungibile anche **dall'ascensore** che smonta sul balcone esterno ed allocato di fronte il portone di ingresso. Detto ascensore apparrebbe in disuso. Raggiunto il primo piano (secondo ed ultimo livello fuori terra) si accede all'unità abitativa dopo aver percorso il balcone esterno, parzialmente coperto. Da questi si accede in un ampio ambiente di circa 60 mq funzionalmente suddiviso in zona living e cucina. Proseguendo attraverso un disimpegno, è possibile raggiungere i restanti ambienti e precisamente: una prima camera da letto di circa 12 mq, una seconda camera da letto di circa 16 mq, un wc di circa 8 mq, ed una ulteriore camera da letto di circa 21 mq con annesso wc (in disuso e privo di sanitari) con terrazzino coperto.

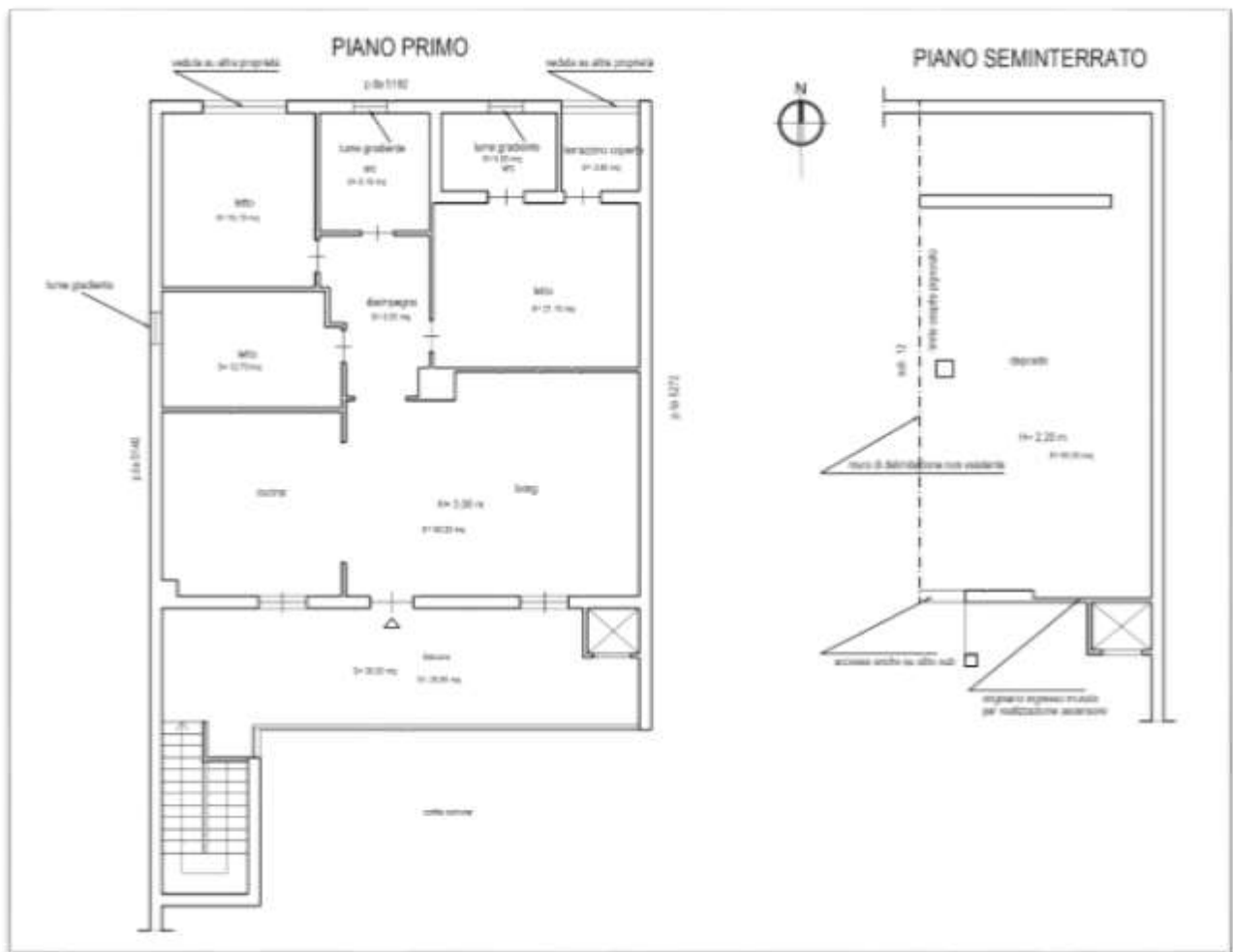
Completa la consistenza immobiliare il balcone prospiciente la corte comune di circa 36 mq

È da evidenziare che la prima camera da letto è dotata ai fini dell'aeroilluminazione di solo lume gradiente prospiciente altra proprietà, la seconda camera da letto è invece dotata di finestra, ma la stessa consente l'affaccio e quindi la veduta sulla limitrofa proprietà (p.lla 5182). Anche i due wc sono entrambi dotati di lume gradiente ed infine il terrazzino prospiciente la ultima camera da letto, consente l'affaccio sempre sulla limitrofa proprietà individuata con la p.lla 5182. Tanto ai fini di eventuali valutazioni anche in merito ai rapporti aeroilluminanti nonché dai dettati imposti dagli art. 901 e 905 del codice civile che *prima facie*, sembrerebbero non rispettati, salvo eventuali diversi accordi.

Dall'unità abitativa è possibile accedere al sovrastante locale sottotetto tramite una piccola botola

Il **locale deposito** invece, è allocato al piano seminterrato dell'impronta del medesimo corpo di fabbrica. Esso si compone di una superficie allo stato semirustico di circa 70 mq avente forma rettangolare. Anche in questo caso bisogna precisare che in loco non si è rinvenuto il divisorio delimitante il locale pignorato con la limitrofa unità sub. 12 (in altra ditta) e per di più, l'unico accesso presente e che consente l'ingresso alle due unità immobiliari, sembrerebbe essere realizzato a ridosso di entrambe le unità immobiliari e quindi l'accesso necessariamente deve avvenire anche attraverso il passaggio sull'unità non pignorata. Detta circostanza si è originata verosimilmente a seguito della realizzazione del vano ascensore realizzato proprio nella parte antistante l'originario ingresso all'unità sub. 11 che è stato per l'appunto interdetto a seguito della realizzazione dell'alloggio per l'ascensore. Ration per cui, andrebbe formalmente costituita una servitù di passaggio per detta circostanza.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.



planimetrie di rilievo

L'unità abitativa versa in **discreto stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire. Invero si sono riscontrate nella camera da letto a nord-ovest, delle tracce di umidità verosimilmente provenienti dal sovrastante manto impermeabile che andrebbero eliminate. Le pavimentazioni sono in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, eccetto i wc dove sono presenti rivestimenti in piastrelle. Gli infissi esterni sono taluni in legno con persiane in alluminio ed altri in alluminio sempre con persiane esterne. Le bussole interne sono in legno bianco con lastre di vetro traslucide. L'altezza degli ambienti al piano terra è di 3,00 m e rispetta i requisiti minimi di abitabilità.

Gli impianti idraulici ed elettrici sono taluni sottotraccia e con ogni evenienza conformi alle normative vigenti all'epoca della realizzazione, per cui si prevedono costi presunti pari ad € 3.000,00 per eventuali verifiche/adeguamenti.

È presente un impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia a gas alloggiata sul terrazzino a nord (anche per produzione a.c.s.), ed in alcune stanze sono stati installati degli split per il raffrescamento dell'aria.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



BALCONE
PROSPICIENTE LA
CORTE COMUNE



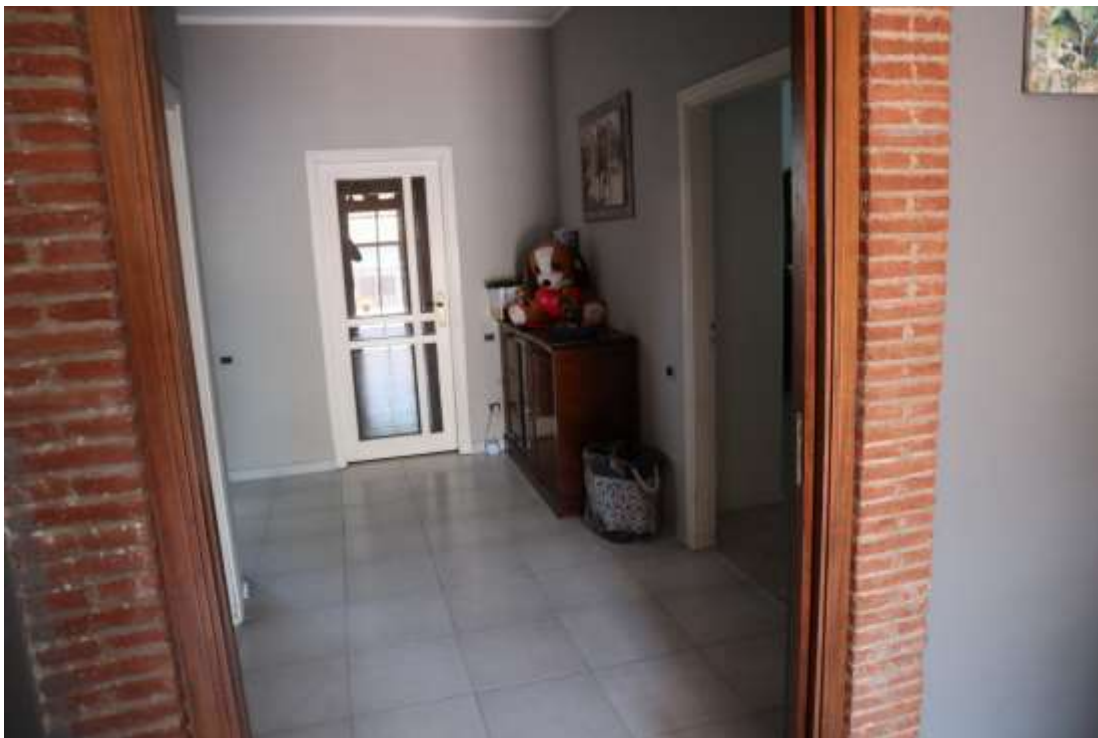
LIVING



LIVING CON VISTA
ANGOLO
COTTURA



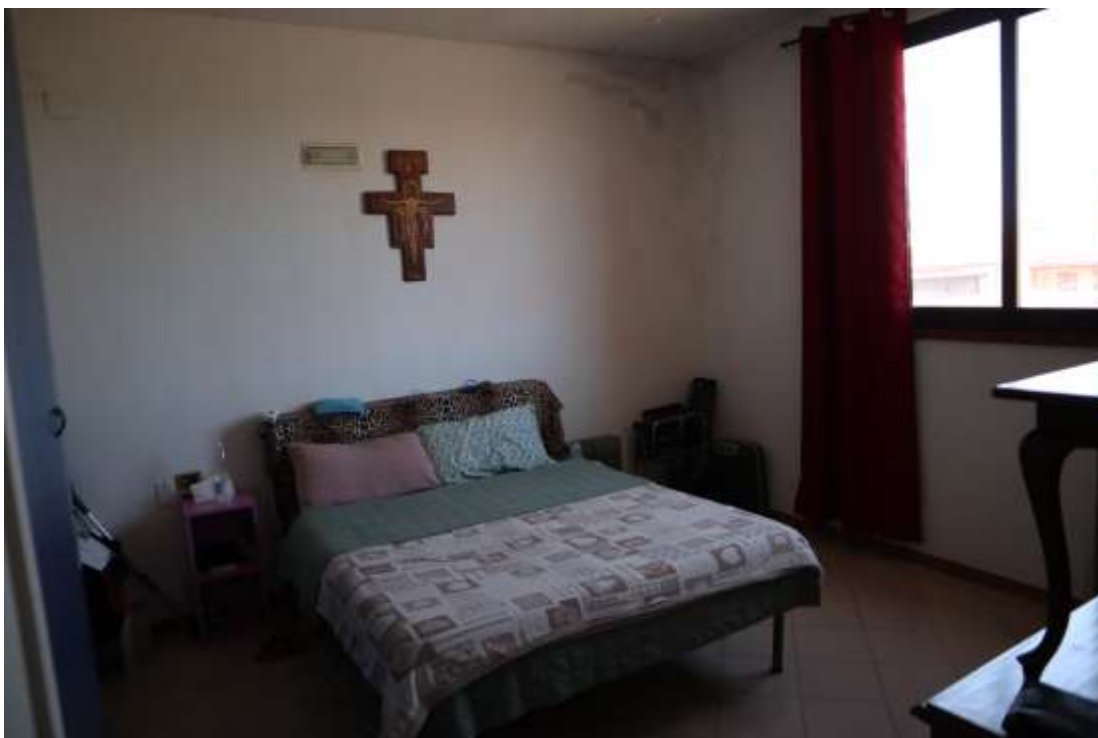
COTTURA



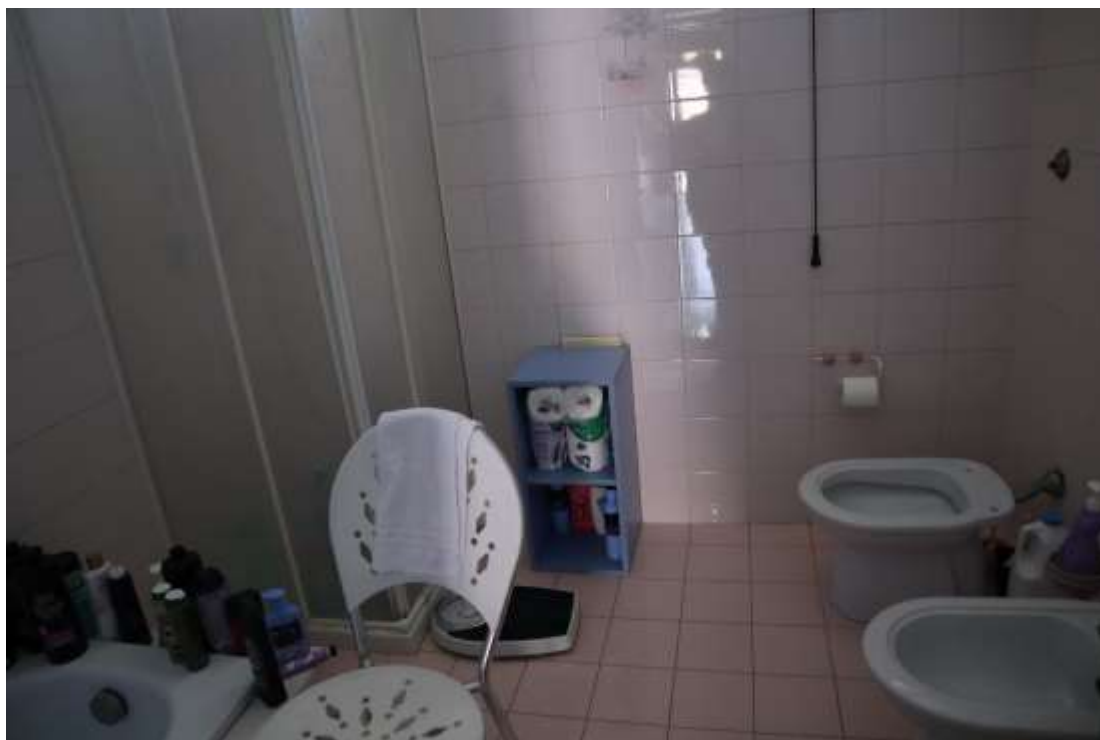
DISIMPEGNO



CAMERETTA CON
LUME GRADIENTE



CAMERA CON
FINESTRA CHE
CONSENTE
L'AFFACCIO
SU ALTRA
PROPRIETÀ E
TRACCIA DI
INFILTRAZIONE



WC



VISTA DEL
LUME
GRADIENTE
DEL WC



CAMERA DA
LETTO



TERRAZZINO CON
AFFACCIO SU
PROPRIETÀ
ALIENA



WC IN DISUSO



INGRESSO AL
LOCALE
DEPOSITO DALLA
CORTE



LOCALE
DEPOSITO



LOCALE
DEPOSITO



Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

Si dà atto che per l'unità abitativa **si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica** (allegata all'atto di compravendita del 04.07.2025) ove si deduce che l'unità ricade in **classe energetica C**.

Detta Attestazione riporta codice identificativo 20250703-061098-73103 avente validità fino al 03.07.2035.

Va evidenziato però che la predetta attestazione è stata redatta con "simulazione di impianto in quanto assente", mentre in sede di accesso lo scrivente ha potuto riscontrare la presenza di un impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e generatore di calore allocato sul terrazzo esterno prospiciente la camera da letto, sebbene non ne abbia potuto riscontrarne la efficienza ed il funzionamento.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
living cucina	60,20	1,00	60,20	discreto	-
disimpegno	9,30	1,00	9,30	discreto	-
letto 01	12,70	1,00	12,70	discreto	-
letto 02	16,70	1,00	16,70	discreto	-
wc	8,10	1,00	8,10	discreto	-
letto 03	21,10	1,00	21,10	discreto	-
wc in disuso	5,60	1,00	5,60	discreto	-
terrazzino	3,80	0,35	1,33	discreto	-
balcone	36,30	25% fino a mq 25, 10% per l'eccedenza	7,38	discreto	-
locale deposito	69,00	0,20	13,80	sufficiente	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			156,21		
Incidenza murature			18,75		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			174,96		

Il calcolo della “superficie commerciale” è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni.

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

I beni di cui alla presente relazione di stima sono attualmente individuati presso l’Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), con i seguenti estremi:

CATASTO FABBRICATI

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
UNITA' ABITATIVA								
Villa di Briano	7	460	11	A/2	2	6 vani	Totale: 170 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 161 m ²	449,32
indirizzo	Via Ovidio n. 7 Piano 1-S1							
intestati	[..OMISSIS...] nato a [..OMISSIS...] Codice Fiscale [..OMISSIS...] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni							



STRALCIO VISURA CATASTALE UNITÀ PIGNORATA

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, ma la **planimetria catastale è difforme** allo stato dei luoghi per diverse distribuzioni al piano seminterrato (anche per l’assenza della parete di confine) ed in merito alla esatta rappresentazione del balcone prospiciente la corte interna.

Inoltre, in mappa wegis, l’immobile appare correttamente rappresentato e non si segnalano difformità inerenti allineamento mappa o lotto edificato.

L'intestazione risulta corretta come anche i diritti vantati dalla ditta intestataria a mente che il debitore esecutato **ha alienato i cespiti oggetto di procedura** al sig. **[..OMISSIS...]** che **risulta pertanto attuale proprietario ed intestatario.**

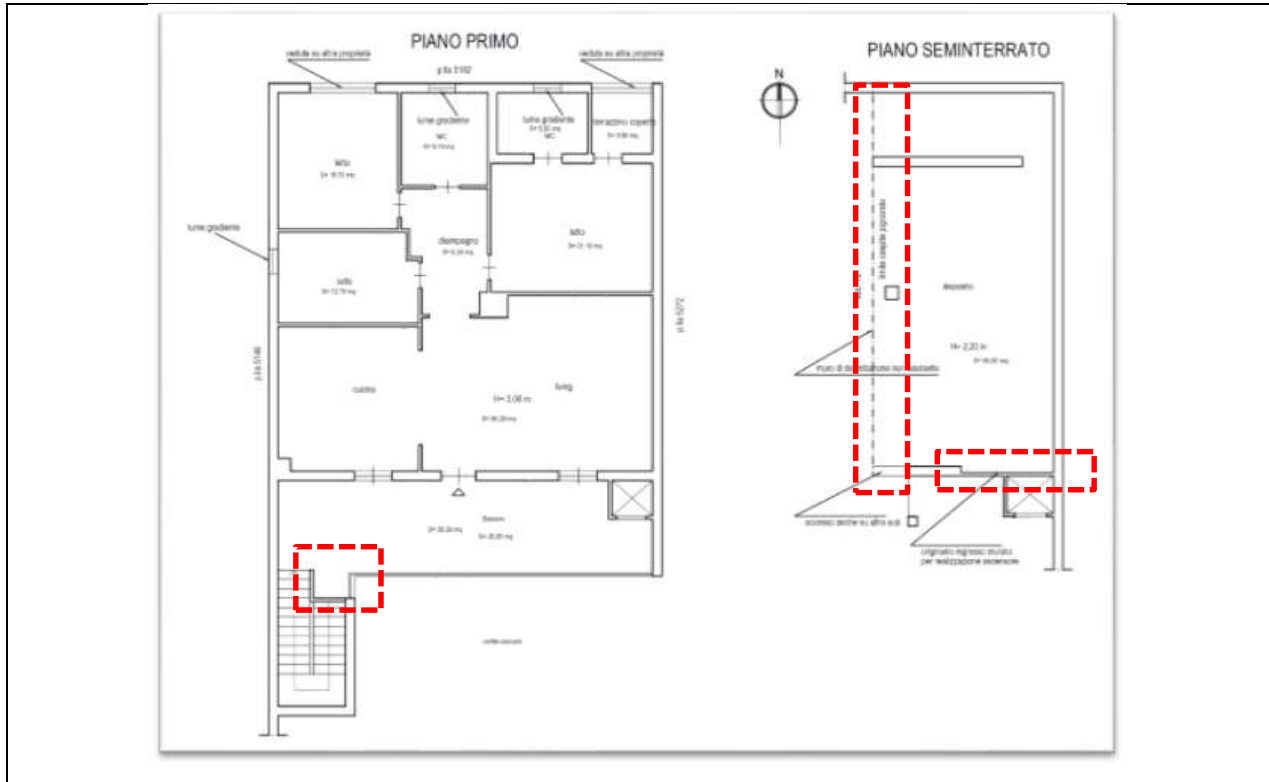
Dalla visura storica catastale emerge che l'unità **sub. 11** deriva dal sub. 10 a seguito di variazione del 21/11/2019 Pratica n. CE0128332 in atti dal 22/11/2019 con causale ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 30814.1/2019).

A sua volta l'unità di cui alla p.lla 460 sub. 10 deriva dalla ex p.lla 67G sub. 10 per Variazione del 16/02/2009 Pratica n. CE0074185 in atti dal 16/02/2009 con causale bonifica identificativo catastale (N.2544.1/2009).

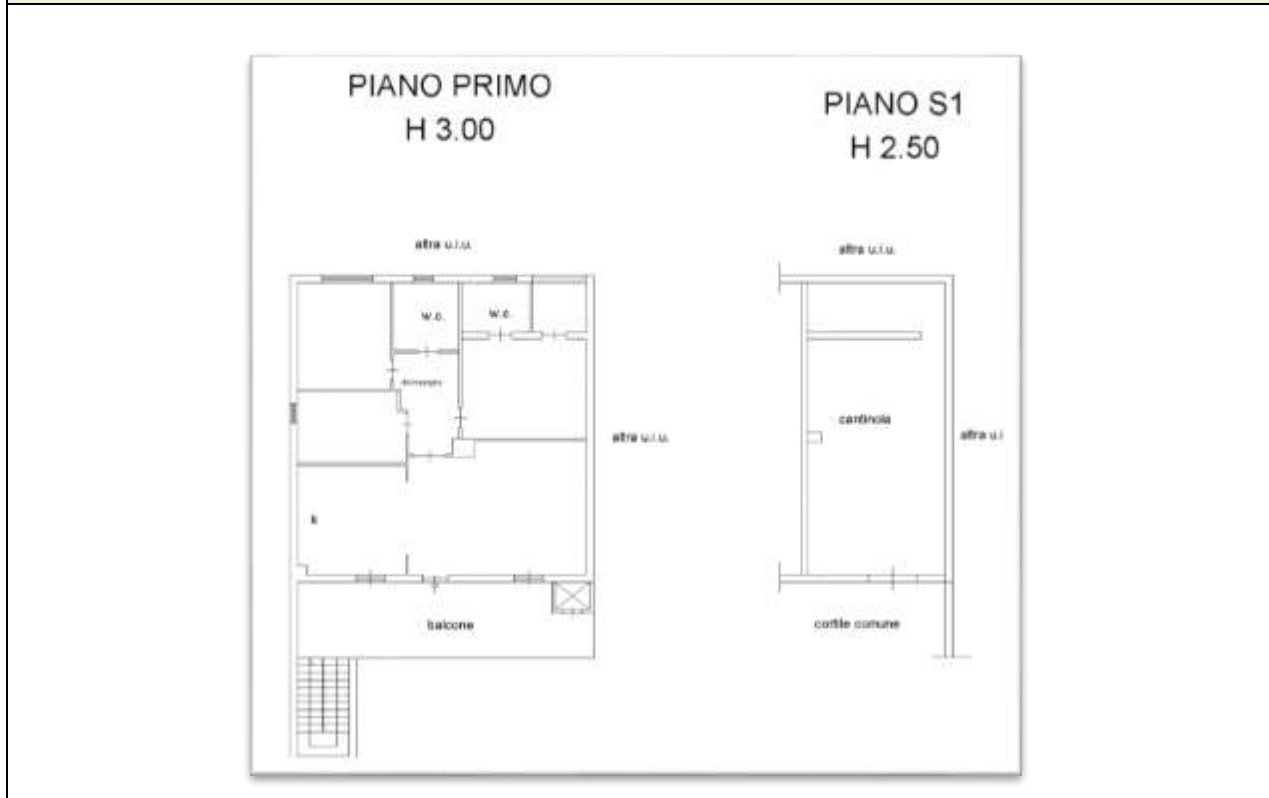
La stessa era stata a sua volta costituita in data 17.07.2000 per variazione del 17/07/2000 Pratica n. 128290 in atti dal 17/07/2000 con causale frazionamento e fusione-variazione di toponomastica (n. 3511.1/2000).

Dall'elenco immobili della p.lla 467 non risultano costituire unità autonome identificanti gli spazi comuni (b.c.n.c.) e non risulta agli atti alcun elaborato planimetrico, neppure parziale.

CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIA CATASTALE
RILIEVO DEI LUOGHI



PLANIMETRIA CATASTALE



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE E CONFRONTO CON LO STATO DEI LUOGHI

Quindi, per rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi andrebbe redatto un documento di aggiornamento planimetrico con procedura do.c.fa. al fine di aggiornare la scheda catastale allo stato dei luoghi; ragion per cui si prevedono costi per € 1.000,00 necessari alla redazione di tale documento.



Stralcio estratto di mappa catastale

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C.V.) è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti al debitore

esecutato [..OMISSIS...] in piena proprietà ed alla data del pignoramento e della relativa nota di trascrizione, risultavano di sua esclusiva proprietà in forza di:

Trascrizione nn. 1555/1303 del 15.01.2020 (v.di copia titolo allegato)

Atto di compravendita del 09.01.2020, repertorio 256969 a rogito del notaio Concetta Palermi con il quale [..OMISSIS...] (esecutato) acquista da [..OMISSIS...] la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Villa di Briano (CE) alla via Ovidio n. 7, e precisamente:

- unità abitativa ubicata al primo piano, con sottostante cantinola ubicata al piano seminterrato, della complessiva consistenza catastale di sei vani; confinante con detta via, con vano scala, con cortile comune, salvo se altri e migliori confini;

riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 7, p.lla 460 sub. 11** (ex p.lla 460 sub. 10, già p.lla 67G sub. 10), via Ovidio n. 7, piano 1-S1, cat. A/2, Cl. 2, vani 6, R.C. Euro 449,32.

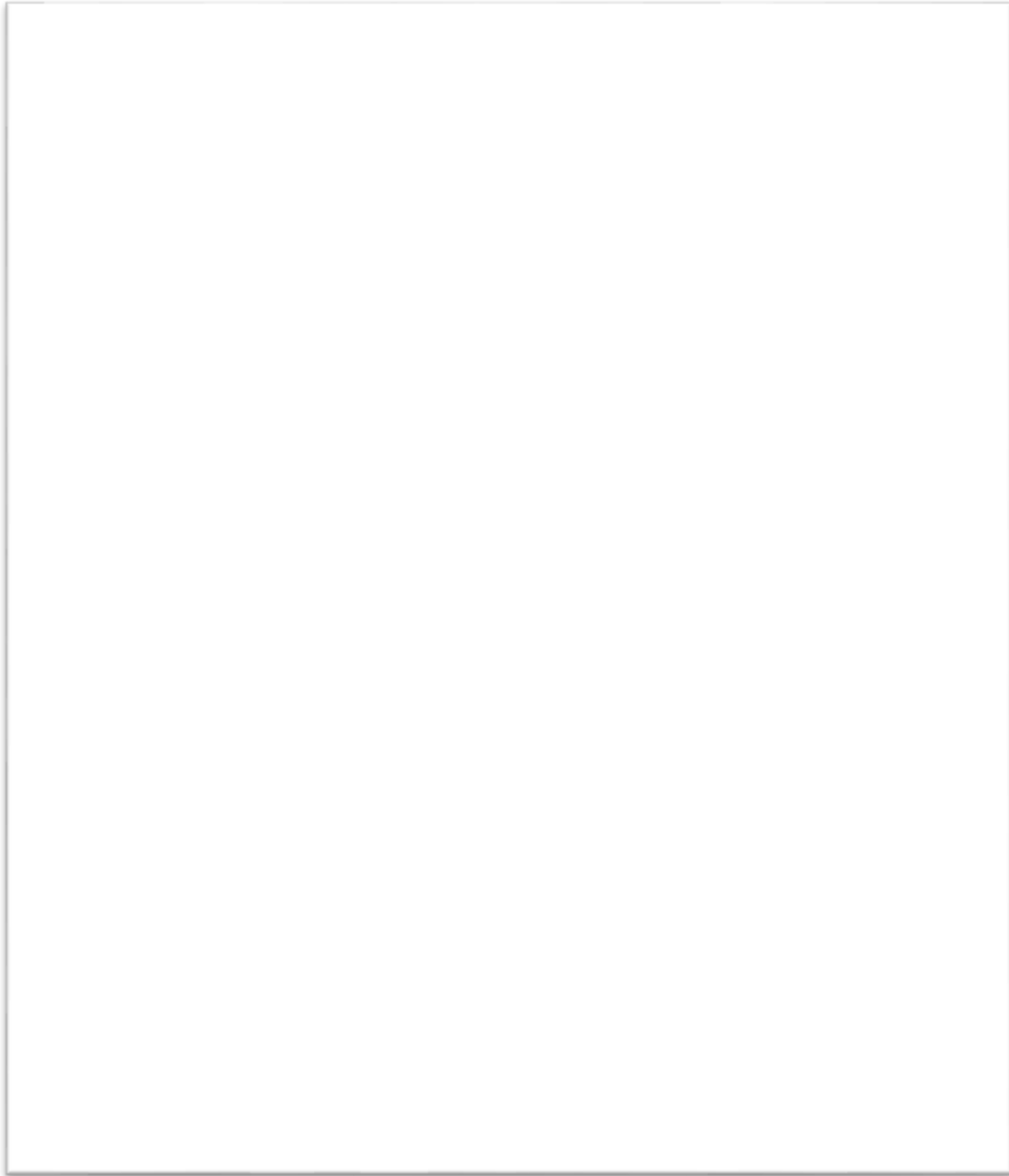
Alla **data di acquisto dei cespiti (09.01.2020)**, l'esecutato risultava di **stato civile separato**, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Napoli (che si allega) ove si evince che in data 11.12.2002 ha contratto matrimonio con la sig.ra Tiziana Migliaccio nata a Napoli il 02.03.1977, in regime di separazione dei beni.

Successivamente, Con provvedimento del Tribunale di Napoli n.R.G.9632/06 in data 23/10/2006 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi cui all'atto di matrimonio controscritto. Detto provvedimento è stato annotato il 05/2/2007.

Ancora, Con sentenza del Tribunale di NAPOLI n.11852/2023 in data 28-12-2023 passata in giudicato, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

Alla data odierna, lo stesso risulta di stato civile libero come si rinviene dal Certificato di Stato civile.





Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di Stato civile

Si precisa che, in data successiva il pignoramento e la sua trascrizione, il sig. [..OMISSIS...] (esecutato) con **atto di compravendita del 04.07.2025 rep. 14759** a rogito del notaio Onofrio di Caprio di Caserta, **trascritto il 28.07.2025 ai nn. 31169/24456** (e quindi in data successiva all'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione) **ha alienato i cespiti oggetto di procedura** al sig. [..OMISSIS...] che ha acquistato "LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ DELLA PORZIONE IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN VILLA DI BRIANO (CE) ALLA VIA OVIDIO N. 7 E PRECISAMENTE L'UNITÀ ABITATIVA AL PIANO PRIMO CON

SOTTOSTANTE PERTINENZIALE CANTINOLA AL PIANO PRIMO INTERRATO, DELLA COMPLESSIVA CONSISTENZA CATASTALE DI VANI SEI, CONFINANTE CON DETTA VIA, CON VANO SCALA, CON CORTILE COMUNE, SALVO SE ALTRI E/O MIGLIORI CONFINI; È RIPORTATA NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 7, PARTICELLA 460, SUBALTERNO 11, CATEGORIA A/2, CLASSE 2^A, CONSISTENZA VANI 6, RENDITA CATASTALE EURO 449,32”.

Detto atto (che si allega) a parere di questo scrivente Esperto, **non appare opponibile alla presente procedure esecutiva.**

Quindi a far data dal 04.07.2025 i cespiti risultano in titolarità al sig. [..OMISSIS...], sopra generalizzato.

A [..OMISSIS...] i cespiti erano pervenuti in forza di:

Trascrizione nn. 34349/26459 del 20.10.2003 (v.di nota di trascrizione e titolo allegati)

Atto di donazione del 14 ottobre 2003, repertorio n. 52867, a rogito del notaio Giovanni Lupoli con il quale [..OMISSIS...] riceveva in donazione da [..OMISSIS...] la piena proprietà dei cespiti in parola

Detto titolo rappresenta un atto ultraventennale *intervivos* a carattere traslativo e non derivativo.

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

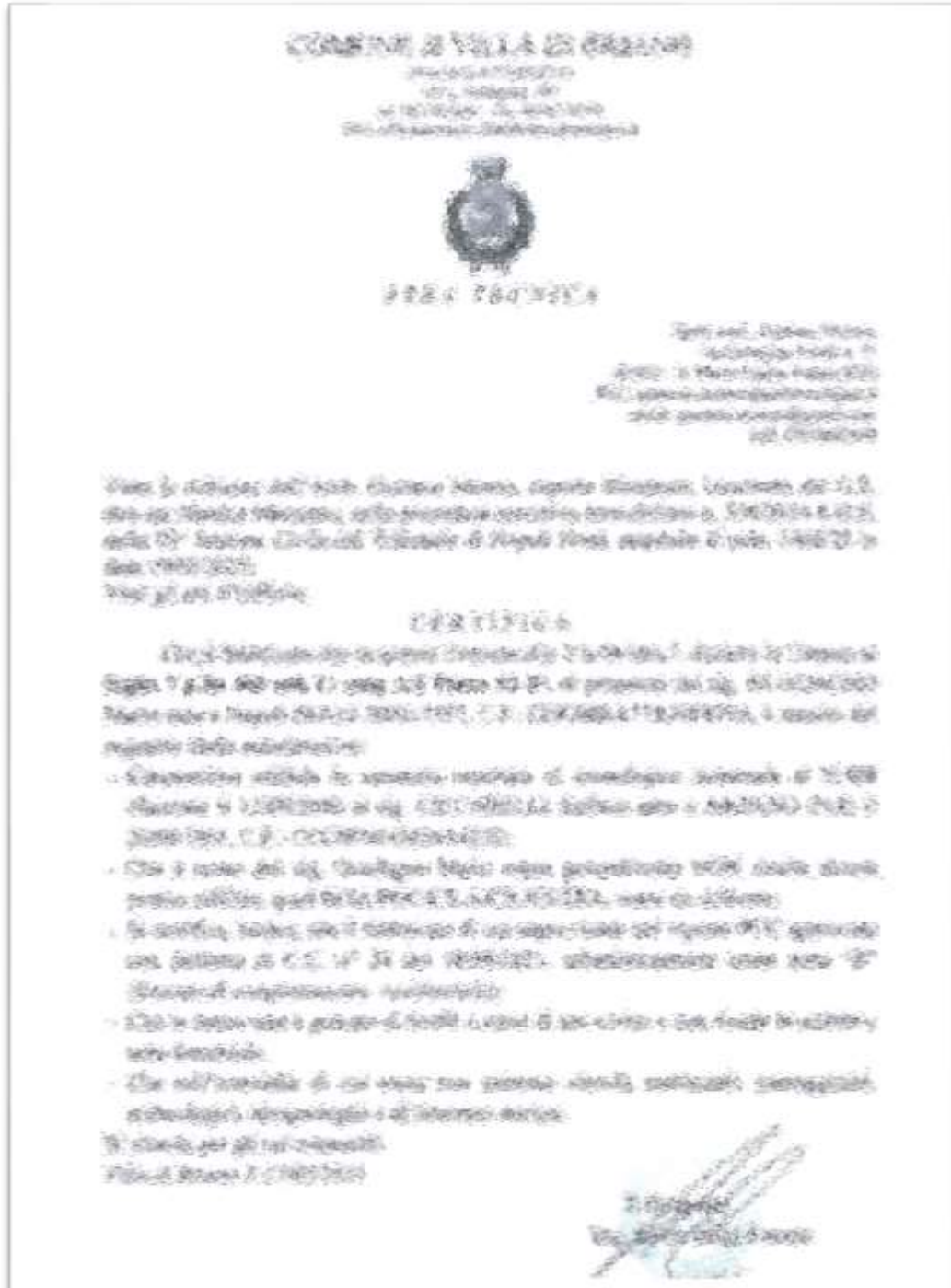
Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del **Comune di Villa di Briano** è emerso che i cespiti fanno parte di un fabbricato edificato in assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica. Tuttavia in data 12.06.1986, con istanza acquisita al prot. 2466, fu presentata dal sig. [..OMISSIS...], Istanza di Condono Edilizio ex l. 47/85, perfezionatasi con rilascio di **Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 12.09.2000, pratica 408 sanatoria edilizia.**

Nessuna ulteriore pratica edilizia (SCIA, DIA, ecc.) è stata rinvenuta presso gli Uffici Comunali.

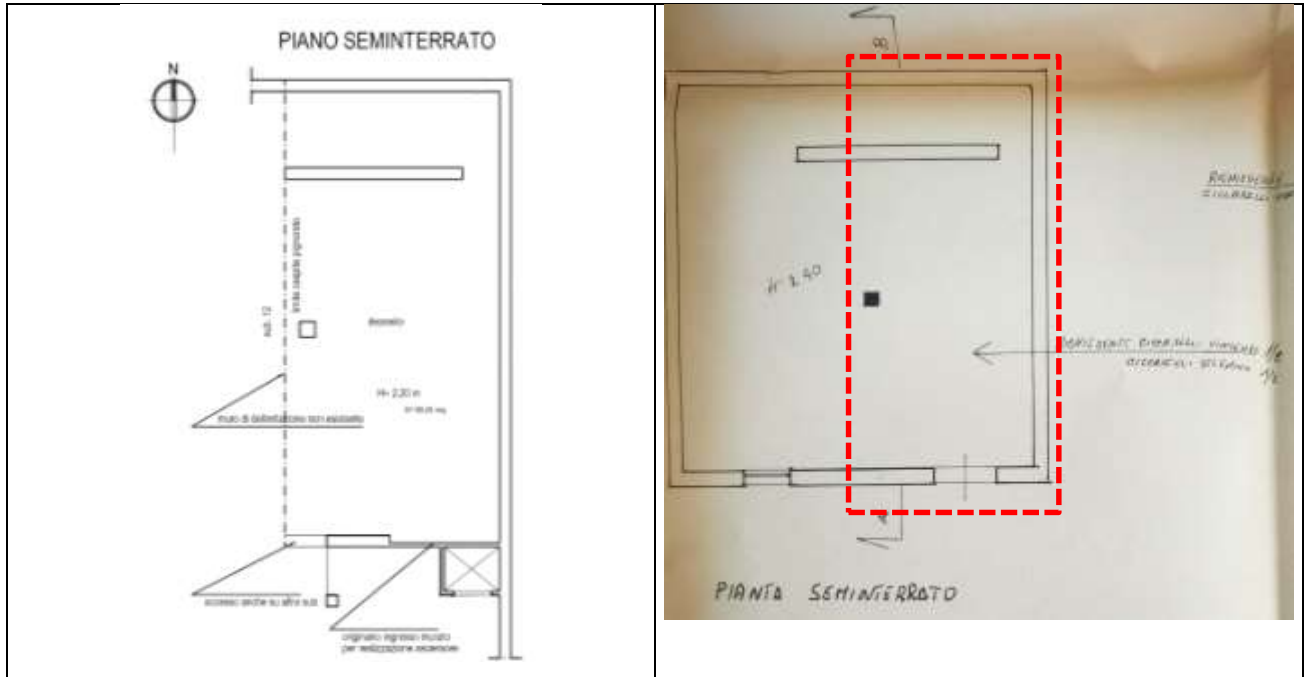
Invero, dalla lettura dei titoli di provenienza risulta indicata una successiva pratica Edilizia (S.C.I.A.) prot. 15313 del 09.03.2019 di cui però non si rinviene la esistenza presso gli archivi comunali, come attestato dal Dirigente allo scrivente con nota del 27.05.2025 prot. 6030/2025 – U, ove risulta che il fabbricato è munito della seguente titolo autorizzativo:

- **Concessione edilizia in sanatoria** repertata al cronologico comunale al **N.408** rilasciata il 12/09/2000 al sig. [..OMISSIS...] nato a [..OMISSIS...].

Peraltro, da una ricerca presso l'ufficio protocollo, si è appurato che il numero di protocollo 15313 riferito all'anno 2019, non è rubricato, in quanto l'Ente comunale non raggiunge mai un numero di protocollo ordinario così alto.



STALCIO ATTESTAZIONE UTC RILASCIATA ALLO SCRIVENTE



A parere di questo scrivente Esperto, dette difformità che hanno mutato superfici e volumetrie (con incrementi delle stesse), dovranno essere eliminate mediante un ripristino dello stato dei luoghi “*quo ante*” in conformità dei titoli edilizi rilasciati, in quanto non suscettibili di sanatoria edilizia, se non per la eventuale parte ricadente nei limiti di cui al D.L. 69/2024 (art. 34 bis c. 2 dpr 380/01 e smi).

Di detti ampliamenti vi è anche traccia nelle schede planimetriche catastali, in cui risulta un ampliamento denunciato per l'appunto con variazione del 21.11.2019 anche se verosimilmente, gli stessi sono stati eseguiti in epoca antecedente.

In questa sede pertanto si indicano costi presunti per **€ 25.000,00** necessari al ripristino dello stato dei luoghi ed alla eliminazione delle opere eseguite in difformità.

Resta inteso ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico e della legislazione vigente, al cui Dirigente dell'Ufficio preposto, spetta però la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione ed al quale è demandato ovviamente ogni decisione circa **il diniego o il rilascio** di Provvedimenti tecnico - amministrativi in parola.

QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento, in sede di accesso, risultavano occupati a titolo di residenza dal debitore esecutato che dichiarava di utilizzarli come abitazione e dimora.

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Caserta ed alla data del 12.08.2025, è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

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

- difformità urbanistiche e catastali;
- eventuali atti d'obbligo edilizio;
- limiti, obblighi e divieti in merito all'utilizzo delle parti comuni

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

1. **Iscrizione nn. 1556/119 del 15.01.2020 – Ipoteca Volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario rep. 256970** a rogito del notaio C. Palermi a favore di Crédit Agricole Italia S.p.A. e contro **[..OMISSIS..]** (pignoramento alla base della presente procedura esecutiva) gravante **sulla piena proprietà** dei cespiti in Villa di Briano F. 7 p.Ila 460 sub. 11 (oggetto di procedura), già F. 7 p.Ila 460 sub. 10 e F. 7 p.Ila 67G sub. 10

2. **Trascrizione nn. 34958/28166 del 18.09.2024 – Verbale di Pignoramento immobili** a favore di Crédit Agricole Italia S.p.A. e contro **[..OMISSIS..]** (pignoramento alla base della presente procedura esecutiva) gravante **sulla piena proprietà** dei cespiti in Villa di Briano F. 7 p.Ila 460 sub. 11 (oggetto di procedura).

3. **Iscrizione nn. 36060/4339 del 25.09.2024 – Ipoteca Giudiziale di € 35.000,00 a garanzia del capitale di € 23.218,74 nascente da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Napoli** a favore di STELLANTIS FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. e contro **[..OMISSIS..]** (pignoramento alla base della presente procedura esecutiva) gravante **sulla piena proprietà** dei cespiti in Villa di Briano F. 7 p.Ila 460 sub. 11 (oggetto di procedura)

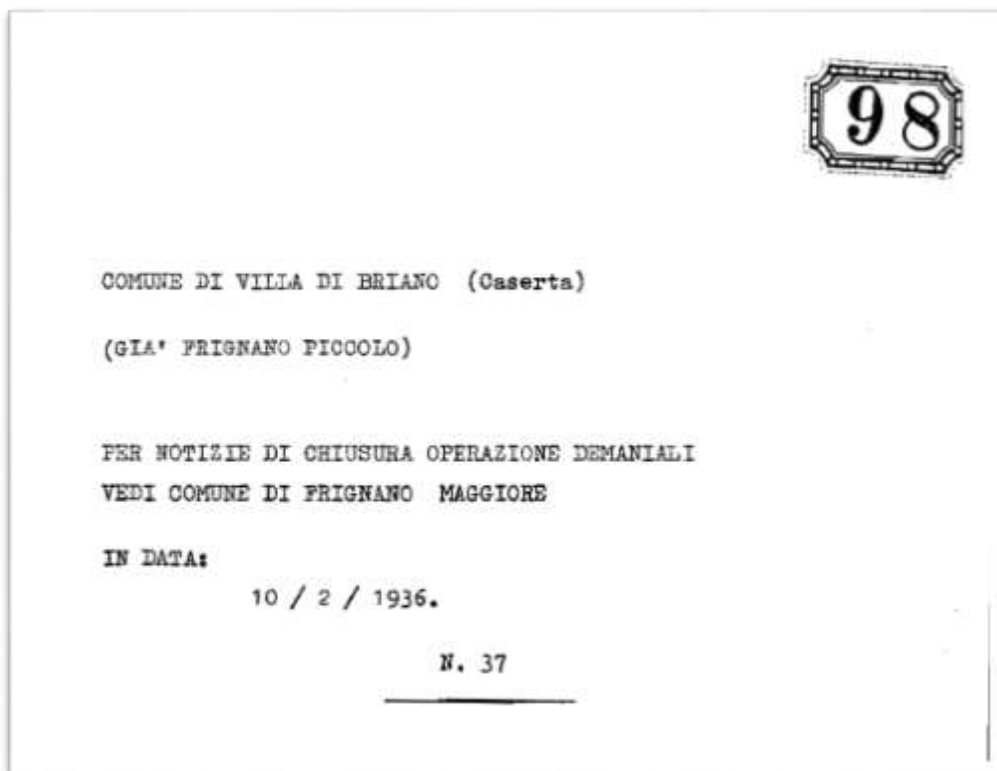
Si precisa che alla data del 12.08.2025 non risultano trascritti altri pignoramenti (precedenti o successivi) avente ad oggetto i medesimi immobili.

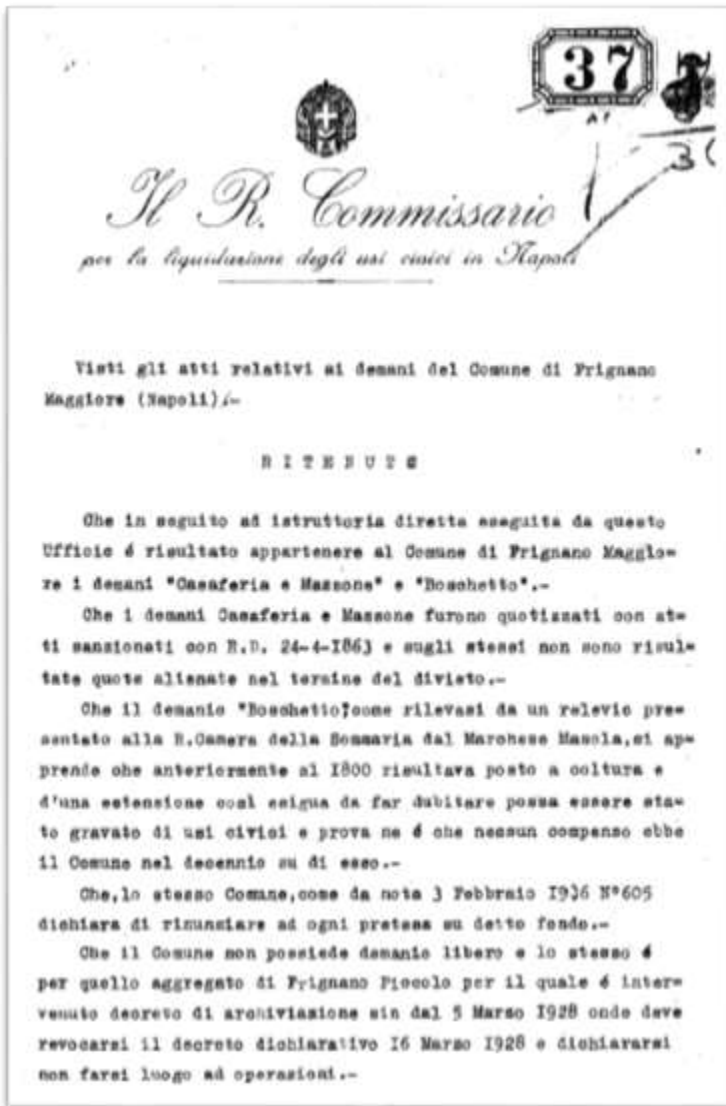
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Villa di Briano è dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. è emerso che i beni pignorati non ricadono su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso.

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune di Villa di Briano, già Frignano Piccolo e poi Frignano Maggiore (già "Casaferia e Mazzone" e "Boschetto", non vi sono fondi gravati da usi civici, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 10.02.1936 e che si allega.





STRALCIO DECRETO DEL COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DI NAPOLI DEL 10.02.1936

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricato ove non risulta costituito condominio ed i vari proprietario provvedono in modo bonario alla gestione delle parti comuni.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il **più probabile valore di mercato** in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una porzione di fabbricato per civile abitazione con annesse pertinenze, si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima per comparazione o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
[..OMISSIS...]	-	-	€ 800,00
[..OMISSIS...]	-	-	€ 772,00
[..OMISSIS...]	€ 145.000,00	150,00	€ 966,00
[..OMISSIS...]	€ 320.000,00	280,00	€ 1.142,00
[..OMISSIS...]	€ 240.000,00	140,00	€ 1.714,00
media aritmetica			€ 1.078,80

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di €/mq 1.080,00 come sopra evidenziato (approssimato in c.t.), riferito ovviamente a superfici residenziali.

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile attraverso l'attribuzione dei punti di merito.

STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE	
<i>Zona di riferimento</i>	1,00
<i>Zona Centrale</i>	1,40
<i>Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)</i>	1,20
<i>Zona Periferica</i>	1,00
<i>Zona Degradata</i>	0,90
AMBIENTALI	
<i>Ottime</i>	1,00
<i>Medie</i>	0,95
<i>Scadenti</i>	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
<i>Ottime</i>	1,20
<i>Buone</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,90
<i>Scadenti</i>	0,80
TIPOLOGICHE	
<i>Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici</i>	2,00
<i>Villino</i>	1,40
<i>Fabbricato di tipo civile</i>	1,25
<i>Fabbricato di tipo economico</i>	1,05
<i>Fabbricato di tipo popolare</i>	0,80
<i>Fabbricato tipo Rurale</i>	0,70
<i>Tipologia di riferimento</i>	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,90
<i>degradato</i>	0,80
ETA' DI COSTRUZIONE	
<i>ristrutturazione totale</i>	1,10
<i>minore di 6 anni</i>	1,00
<i>da 6 a 20 anni</i>	0,90
<i>da 21 a 35 anni</i>	0,85
<i>da 36 a 50 anni</i>	0,80
<i>oltre 50 anni</i>	0,75

TIPOLOGIA STRUTTURALE	
<i>Muratura</i>	1,00
<i>Calcestruzzo Armato</i>	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	
<i>Presenti</i>	1,20
<i>Assenti</i>	1,00
POSIZIONE	
<i>Piano seminterrato</i>	0,80
<i>Piano terra e rialzato</i>	0,95
<i>Piano primo senza ascensore</i>	1,00
<i>Piano secondo senza ascensore</i>	0,90
<i>Piano terzo senza ascensore</i>	0,85
<i>Piano quarto e superiori senza ascensore</i>	0,75
<i>Piano primo con ascensore</i>	1,00
<i>Piano secondo con ascensore</i>	0,98
<i>Piano terzo con ascensore</i>	0,96
<i>Piano quarto e superiori con ascensore</i>	0,94
<i>Ultimo piano con ascensore</i>	1,15
<i>Piano attico con ascensore</i>	1,20
<i>Disposto su due o più livelli senza ascensore</i>	0,95
<i>Disposto su due più livelli con ascensore</i>	1,00
<i>Piano di riferimento</i>	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
<i>in possesso al debitore/occupato con titolo non opponibile</i>	1,00
<i>locato con regolare canone di locazione opponibile</i>	0,95
<i>locato con regolare canone di locazione non opponibile</i>	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 36 a 50 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano primo senza ascensore	1,00

STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,9500

Quindi

$V_m/mq = € 1.080,00 \times 0,9500 = €/mq 1.026,00$ approssimabile ad $€/mq 1.025,00$

Il Valore di mercato del bene (secondo il metodo in parola) risulta pari a:

$V_m = €/mq 1.025,00 \times 174,96$ (superficie commerciale) = € 179.334,00

A tale valore vanno detratti i costi presunti per la regolarizzazione urbanistica/ripristini edili, verifica impianti e regolarizzazione catastale come indicato dal G.E.)

Per cui:

costi presunti per regolarizzazione urbanistica/ripristino luoghi	€ 25.000,00
costi presunti per regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
costi presunti per verifiche/adeguamenti impianti	€ 3.000,00

Valore di mercato del bene = € (179.334,00 – 25.000,00 – 1.000,00 – 3.000,00) = **€ 150.334,00**

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (come indicato dal G.E.)

Valore base d'asta = € 150.334,00 x 0,85 = **€ 127.783,90**

In definitiva si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei cespiti pignorati di cui al lotto unico sopra detto, può essere fissato in € 128.000,00 approssimato in cifra tonda.

[QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.](#)

I beni sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

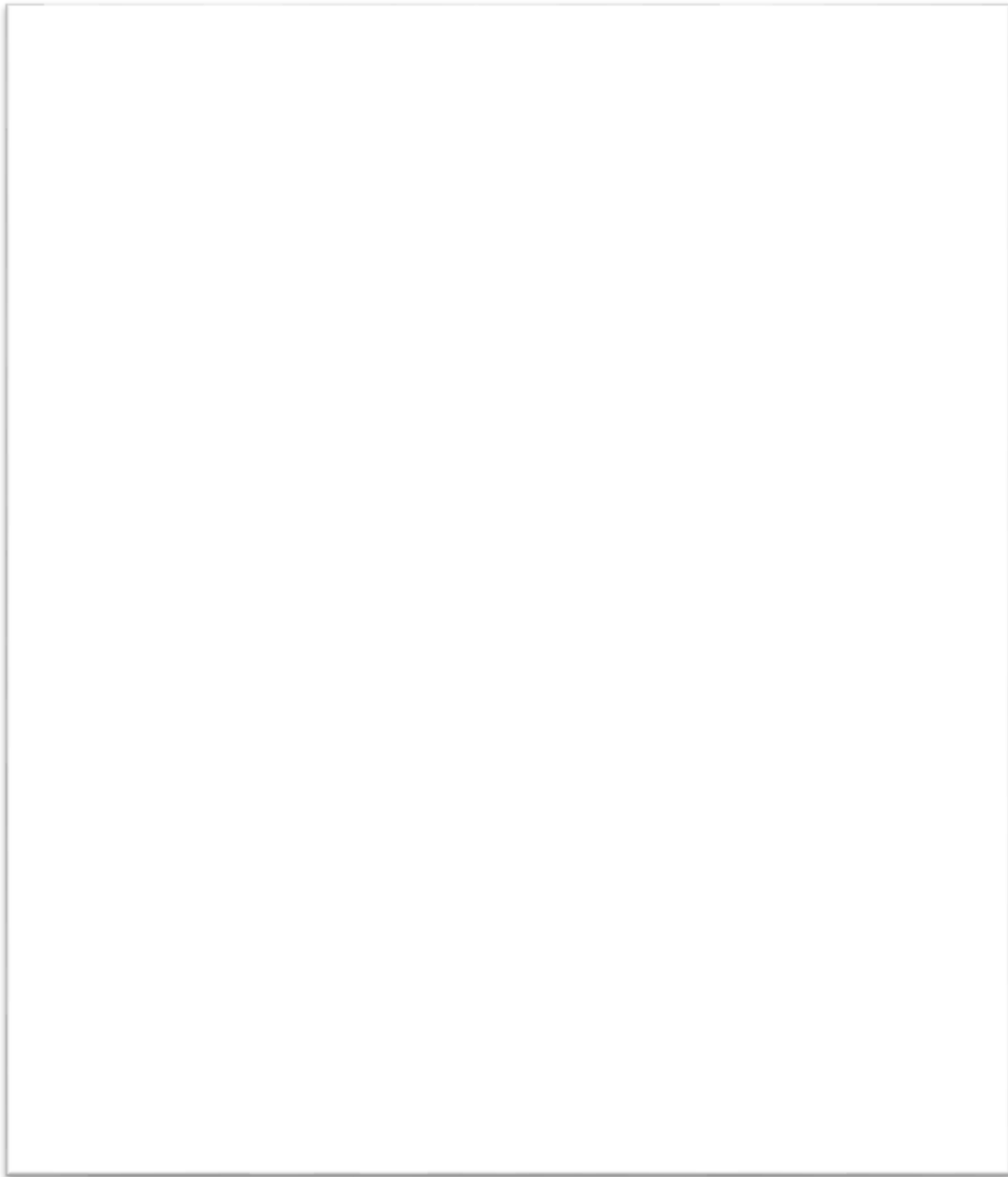
Alla **data di acquisto dei cespiti (09.01.2020)**, l'esecutato risultava di **stato civile separato**, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Napoli (che si allega) ove si evince che in data 11.12.2002 ha contratto matrimonio con la sig.ra Tiziana Migliaccio nata a Napoli il 02.03.1977, in regime di separazione dei beni.

Successivamente, Con provvedimento del Tribunale di Napoli n.R.G.9632/06 in data 23/10/2006 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi cui all'atto di matrimonio controscritto. Detto provvedimento è stato annotato il 05/2/2007.

Ancora, Con sentenza del Tribunale di NAPOLI n.11852/2023 in data 28-12-2023 passata in giudicato, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

Alla data odierna, lo stesso risulta di stato civile libero come si rinviene dal Certificato di Stato civile.





Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di Stato civile

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica come indicato dal G.E.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento e locale deposito sito in **Villa di Briano** alla **via Ovidio n. 7**, facenti parte di un fabbricato di due piani fuori terra.

L'**appartamento** è allocato al primo piano (ultimo livello abitabile del fabbricato), e si compone di cucina-living di circa 60 mq, tre camere da letto, due wc e disimpegno, oltre balcone prospiciente la corte comune e piccolo terrazzino coperto. Confina nell'insieme a nord con p.lla 5182, ad est con p.lla 5272, a sud con cortile comune e ad ovest con p.lla 5146, salvo se altri.

Il **locale deposito** è ubicato al piano seminterrato del medesimo fabbricato e si compone di uno spazio di circa 70 mq, avente accesso dalla corte comune, attraverso il passaggio su area di altro subalterno. Confina nell'insieme a nord con p.lla 5182, ad est con p.lla 5272, a sud con cortile e ad ovest con unità sub. 12, salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Villa di Briano**, al **Foglio 7 p.lla 460 sub. 11** cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 449,32, cui non è conforme lo stato dei luoghi in merito a diverse distribuzioni.

I cespiti fanno parte di un fabbricato edificato in assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica ed in data 12.06.1986, con istanza acquisita al prot. 2466, fu presentata Istanza di **Condono Edilizio** ex l. 47/85, perfezionatasi con rilascio di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 408 rilasciata il 12.09.2000**, il cui stato dei luoghi è parzialmente difforme per diverse distribuzioni interne ed ampliamenti. A parere dello scrivente Esperto non è possibile richiedere sanatoria edilizia (eccetto eventualmente quanto rientrante nei dettati dell'art. 34-bis c.3) e va ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante*, in conformità dei titoli edilizi. Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 128.000,00

Prospetto Riepilogativo Finale

NUMERO LOTTO: UNICO

DIRITTO POSTO IN VENDITA: piena ed intera proprietà

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI: Catasto Fabbricati – Comune di **Villa di Briano**, foglio 7, p.lla 460 sub. 11.

VALORE STIMATO: € 128.000,00

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

L'Esperto
[..OMISSIS..]