

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD****III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 283/2021 riunita con la 508/2021**

Promossa da: **Fallimento Impero Costruzioni srl**

Contro: **Di Rosa Maria – Di Rosa Nicoletta – Di Rosa Carmen Emmanuela – Mauriello Margherita**

Esperto Stimatore: **Arch. Angela Strazzella**

LOTTO N.1: FOGLIO 2, P.LLA 1901, SUB. 5, CAT. A/7

Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H con duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna e così composta:

- piano terra: cucina, bagno e ampio salone;
- piano primo: disimpegno, tre camere e bagno

il tutto confinante con sub 7, corso Italia e sub 6; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della suddivisione dell'area esterna mediante un muro divisorio, realizzato per consentire l'accesso al bene identificato con il sub 6 oggetto anch'esso della medesima procedura esecutiva.

Il bene è riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub. 5, cat. A/7. Per il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 1943/2020; lo stato attuale dei luoghi presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

Valore di stima € 111.217,50

LOTTO N.2: FOGLIO 2, P.LLA 1901, SUB. 6, CAT. A/7

Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H con duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna e così composta:

- piano terra: cucina, bagno e ampio salone;



- piano primo: disimpegno, tre camere e bagno

il tutto confinante a ovest con immobile sub 5 e viale di accesso da corso Italia, a nord con p.lla 1839, a est con particella 802 e 803, a sud con immobile sub 8; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione dell'eliminazione del muro divisorio tra il salone e la cucina al piano terra e della cabina armadio al primo piano.

Il bene è riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub. 6, cat. A/7. Per il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 1943/2020 rispetto al quale lo stato attuale dei luoghi presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

Valore di stima € 111.217,50

LOTTO N.3: FOGLIO 2, P.LLA 1901, SUB. 7, CAT. A/7

Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H con duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna, piscina e fabbricato indipendente adibito a cucina, e così composto:

- piano terra: cucina, bagno e ampio salone;
- piano primo: disimpegno, tre camere e bagno

il tutto confinante, a sud con strada pubblica, a ovest con corso Italia, a nord con sub 5, a est con sub 8; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il bene è riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub.7, cat. A/7. Per il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 1943/2020; lo stato attuale dei luoghi presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

Valore di stima € 115.425,00

LOTTO N.4: FOGLIO 2, P.LLA 1901, SUB. 8, CAT. A/7

Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile ubicato in Villaricca (Na)



al corso Italia n. 300 H con duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna e così composto:

- piano terra: cucina, bagno e ampio salone;
- piano primo: disimpegno, tre camere e bagno

il tutto confinante, a sud con strada pubblica, a ovest con sub 7, a nord con sub 6, a est con p.lla 803; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale

Il bene è riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub.8, cat. A/7. Per il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 1943/2020; lo stato attuale dei luoghi presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

Valore di stima € 110.936,25

LOTTO N.5: FOGLIO 3, P.LLA 277, SUB. 37, CAT. C/6

Piena ed intera proprietà box ubicato in Villaricca (Na) alla via Giancarlo Siani (già via Leonardo da Vinci n. 345), piano SI; confina, come da titolo di provenienza e planimetria catastale locale sub 38, area di manovra, sub 36; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale

Il bene è riportato al NCEU al foglio 3, p.lla 277, sub 37, cat. C/6. Per il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risultano rilasciati Permesso di costruire n. 2792 del 21/12/1991 e DIA prot. n. 7883 del 31/05/2010. Non è stato possibile eseguire un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la pratica Dia per irreperibilità dei grafici.

Valore di stima € 12.312,00



RIEPILOGO LOTTI

		Valore di stima	Quota pignorata
LOTTO N. 1	foglio 2, p.lla 1901, sub 5 piano T-1	€ 111.217,50	Piena proprietà
LOTTO N. 2	foglio 2, p.lla 1901, sub 6 piano T-1	€ 111.217,50	Piena proprietà
LOTTO N. 3	foglio 2, p.lla 1901, sub 7 piano T-1	€ 115.425,00	Piena proprietà
LOTTO N. 4	foglio 2, p.lla 1901, sub 8 piano T-1	€ 110.936,25	Piena proprietà
LOTTO N. 5	foglio 3, p.lla 277, sub 37 piano SI	€ 12.312,00	Piena proprietà

Premessa

La sottoscritta arch. Angela Strazzella, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli e provincia al n. 8254, con studio in Aversa (Ce) alla via Magenta n. 51, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 283/2021 riunita alla 508/2021, ha ricevuto il seguente incarico (**cf. all.to 1**):

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.

567 c.p.c.

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

*- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei***

RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

*- se il creditore precedente 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 inadeguati ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.



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

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; 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 SOGEI.*

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

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



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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che



vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- 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.

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

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

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



risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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



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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di*



pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.



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

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

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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



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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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



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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

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

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

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

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

a) *verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) *verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;*

d) *acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;*

e) *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*



f) *acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto*



nella determinazione del valore di mercato laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

- 4) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del valore di mercato laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

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

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

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

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

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

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

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di*



provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla **perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento



emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



PREMESSA

La scrivente, dall'analisi del fascicolo d'ufficio, ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 283/2021, instaurata dal Fall.to Impero Costruzioni S.r.l. n. 353/2013 del Tribunale di Napoli – P. IVA 05095221213 contro Di Rosa Maria, nata a Villaricca (Na) il 13/07/1993 – Di Rosa Nicoletta, nata a Villaricca il 06/08/1996 – Di Rosa Carmen Emmanuela, nata a Villaricca (Na) il 02/05/2002 – Mauriello Margherita nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, ha per oggetto:

“...A) 1/2 della piena proprietà dell’ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 169 (centosessantatantuno); confinante a nord con Viale che dà accesso all’abitazione sub 6 e continuando in senso orario con abitazione sub 6, con abitazione sub 7, con Corso Italia; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al foglio 2 – particella 1901 sub 5 – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 – vani 6,5 – sup. catastale mq 169 – RC Euro 604,25” appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Maria Di Rosa nata a Villaricca (Na) il 13/07/1993 C.F. DRSMRA93L53G309A;

“...B) 1/2 della piena proprietà dell’ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia a mezzo di Viale privato posto a nord dell’abitazione sub 5, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 171 (centosettatantuno); confinante ad ovest con abitazione sub 5 e Viale privato di accesso da Corso Italia e continuando in senso orario con particella 1839, con terreno particella 802 et 803, con abitazione sub 8; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al foglio 2 – particella 1901 sub 6 – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 171 – RC Euro 604,25” appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Nicoletta Di Rosa nata a Villaricca il 06/08/1996 C.F. DRSNLT96M46G309O;

“...C) 1/2 della piena proprietà dell’ABITAZIONE avente accesso dalla strada pubblica posta a sud in distacco dall’alveo, ai piani terra con annessa corte in



esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 172 (centosettantadue); confinante a sud con strada pubblica in distacco dall'alveo, e continuando in senso orario con abitazione sub 7, con abitazione sub 6, con particella 803; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 8** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 172 – RC Euro 604,25” appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Carmen Emmanuela Di Rosa nata a Villaricca (Na) il 02/05/2002 C.F. DRSCMN02E42G309U;

“...D) 1/2 della piena proprietà dell’ABITAZIONE avente accesso da Corso Italia, ai piani terra con annessa corte e locale deposito in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 178 (centosettantotto); confinante a sud con strada pubblica in distacco dall'alveo, e continuando in senso orario Corso Italia, con abitazione sub 5, con abitazione sub 8; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 7 – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 178 – RC Euro 604,25”;** appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Margherita Mauriello nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975 C.F. MRLMGH75T53G309Z.

Con provvedimento del 27/07/2023 (**cf. all.to 2**) il GE dott. Antonio Cirma ha disposto la riunione della presente procedura esecutiva con la procedura esecutiva pendente presso il medesimo Tribunale al numero di RGE 508/2021, instaurata da Cecere Maria Domenica, nata a Giugliano in Campania il 16/01/1959, e Cecere Gaetano, nato a Giugliano in Campania il 06/04/1953, contro i medesimi soggetti per le medesime quote, nonché contro il sig. Di Rosa Antonio nato a Napoli il 18.06.1998, C.F.: DRSNTN98H18F839I, per *“...l’intera proprietà dell’Immobile sito in Villaricca (NA), alla via Leonardo da Vinci n. 345, foglio 3, p.lla 277, sub. 37, categoria C/6, classe 3, mq 20, piano S 1 ...”*.

In seguito al provvedimento del 20/09/2024, con il quale il GE dott. Antonio Cirma (**cf. all.to**) ha disposto che il pignoramento *“...debba riguardare l’intera proprietà”*,



il creditore procedente ha provveduto a depositare atto pignoramento, trascritto il 12/11/2024 ai nn. 54370/42716, contro Di Rosa Maria, nata a Villaricca (Na) il 13/07/1993 – Di Rosa Nicoletta, nata a Villaricca il 06/08/1996 – Di Rosa Carmen Emmanuela, nata a Villaricca (Na) il 02/05/2002 – Mauriello Margherita nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, avente per oggetto il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 in luogo della quota di 1/2 (**cf. all.to**).

Con provvedimento del 23/12/2024 (**cf. all.to**) il GE dott. Annamaria Buffardo in seguito “...al deposito dell’istanza di vendita dell’intero con allegata relazione notarile” ha disposto l’integrazione della relazione di stima al fine di meglio specificare il compendio nella sua interezza.

OPERAZIONI DI ACCESSO

In data 23/05/2023, 08/06/2023 la scrivente Esperto Stimatore, unitamente al custode nominato avv. Claudio Palma, si è recata presso gli immobili riportati al NCEU del comune di Villaricca al foglio 2, p.lla 1901, sub 5 – 6 – 7 – 8 per eseguire le attività di rilievo metrico, fotografico e l’esatta individuazione degli stessi.

In data 15/03/2024 la scrivente ha eseguito l’accesso presso il bene identificato al NCEU del comune di Villaricca al foglio 3, p.lla 277, sub 37 (**cf. all.to 3**).

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.

567 c.p.c.

Dalla disamina del fascicolo la scrivente ha verificato la completezza della documentazione in atti:

- relazione notarile del 25/11/2021 per Notar dott.sa Egle Acone;
- relazione notarile del 07/01/2022 per Notar dott.ssa Francesca Oliviero;
- relazione notarile del 15/11/2024 per Notar dott.ssa Francesca Oliviero;

attestanti le risultanze del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari (**cf. all.to 4**). Si precisa che nelle richiamate certificazioni sono indicati



i dati catastali attuali e storici dei beni pignorati ed è, altresì, attestata la provenienza ultraventennale antecedente la data di trascrizione del pignoramento. Dai certificati di stato civile risulta quanto segue:

Di Rosa Maria:

- Di Rosa Maria nata a Villaricca (Na) il 13/07/1993 e Izzo Aniello nato a Mugnano di Napoli il 14/02/1994 hanno contratto matrimonio in Villaricca il 25/02/2019;
- Annotazioni: gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (**cf. all.to 5**).

Di Rosa Nicoletta:

- Di Rosa Nicoletta nata a Villaricca il 06/08/1996 e Pennacchio Gianluca nato a Villaricca il 07/09/1992 hanno contratto matrimonio in Villaricca il 14/04/2022;
- Annotazioni: gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (**cf. all.to 6**).

Di Rosa Carmen Emmanuela:

- Di Rosa Carmen Emmanuela nata a Villaricca il 02/05/2002 è di stato civile nubile (**cf. all.to 7**).

Di Rosa Antonio:

- Di Rosa Antonio nato a Napoli il 18/06/1998 risulta di stato civile libero (**cf. all.to 8**).

Mauriello Margherita:

- Mauriello Margherita nata a Villaricca il 13/12/1975 e Di Rosa Giovanni nato a Mugnano di Napoli il 01/05/1975 hanno contratto matrimonio in Villaricca (Na) il 18/03/1996.
- Annotazioni: nessuna.

Si precisa che con atto di “Dichiarazione di Separazione dei Beni” per Notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. 70487/26777, registrato il 28/01/2021 al n. 1630 Serie 1T presso l’Agenzia delle Entrate di Napoli – DP II, i coniugi Di Rosa Giovanni e Mauriello Margherita sceglievano il regime di separazione dei beni.



È necessario evidenziare che l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. 4 p. II s. A anno 1996, rilasciato dal Comune di Villaricca, specifica che i coniugi Di Rosa / Mauriello hanno contratto matrimonio nel comune di Villaricca, mentre nel richiamato atto di "Dichiarazione di Separazione dei Beni" i coniugi hanno dichiarato di aver contratto matrimonio con effetti civili nel comune di Calvizzano in data 18/03/1996 e che ... *il loro matrimonio risulta riportato nel Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Calvizzano con i seguenti dati: anno 1996 – n.7 – parte II – serie B ... (cfr. all.to 9)*

RELAZIONE LOTTO N. 1

FOGLIO 2 P.LLA 1901 SUB 5

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale pignorato è la quota 1/1 del diritto di piena proprietà appartenente alla sig.ra Di Rosa Maria nata a Villaricca il 13/07/1993 dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) al Corso Italia n. 300 H, piano T-1 riportato al NCEU al foglio 5, p.lla 1901, sub 5, cat. A/7.

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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 seguito al provvedimento del 23/12/2024 con cui il GE dott. Annamaria Buffardo, sulla scorta dell'estensione del pignoramento e del "... deposito dell'istanza di vendita dell'intero con allegata relazione notarile", ha disposto l'integrazione della relazione di stima al fine di meglio specificare il compendio nella sua interezza. Si precisa che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 di piena proprietà e corrispondente a quella in titolarità alla debitrice eseguita ad ella pervenuto con atto di donazione per Notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. n. 70488 racc. n. 26778 trascritto il 10/02/2021 ai nn. 6381/4567 mediante il quale i coniugi Di Rosa Giovanni nato a Mugnano di Napoli (Na) il 01/05/1975 e la sig.ra Mauriello Margherita nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, ciascuno per i propri diritti ed entrambi in solido per l'intero, donano in favore della figlia Di Rosa Maria nata a Villaricca il 13/07/1993, che accetta, la piena proprietà di **"...ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 169 (centosessantanove):**

confinante a nord con Viale che dà accesso all'abitazione sub 6 e continuando in senso orario con abitazione sub 6, con abitazione sub 7, con Corso Italia;
*riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 2 – particella 1901 sub 5** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 – vai 6,5 – sup. Catastale mq 169 – RCEuro 604,25 – **intestato ai donanti per ½ ciascuno**"*
(cfr. all.to 3).

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).

La scrivente, dall'analisi del fascicolo d'ufficio, ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 283/2021 ha per oggetto:

"...A) 1/2 della piena proprietà dell'ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 169 (centosessantatré); confinante a nord con Viale che dà accesso all'abitazione sub 6 e continuando in senso orario con abitazione sub 6, con abitazione sub 7, con Corso Italia; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 5** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 – vani 6,5 – sup. catastale mq 169 – RC Euro 604,25" appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Maria Di Rosa nata a Villaricca (Na) il 13/07/1993 C.F. DRSMRA93L53G309A;

"...B) 1/2 della piena proprietà dell'ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia a mezzo di Viale privato posto a nord dell'abitazione sub 5, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 171 (centosettatantuno); confinante ad ovest con abitazione sub 5 e Viale privato di accesso da Corso Italia e continuando in senso orario con particella 1839, con terreno particella 802 et 803, con abitazione sub 8; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 6** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 171 – RC Euro 604,25" appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Nicoletta Di Rosa nata a Villaricca il 06/08/1996 C.F. DRSNLT96M46G3090;

"...C) 1/2 della piena proprietà dell'ABITAZIONE avente accesso dalla strada pubblica posta a sud in distacco dall'alveo, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 172 (centosettantadue); confinante a sud con strada pubblica in distacco dall'alveo, e



continuando in senso orario con abitazione sub 7, con abitazione sub 6, con particella 803; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 8** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 172 – RC Euro 604,25” appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Carmen Emmanuela Di Rosa nata a Villaricca (Na) il 02/05/2002 C.F. DRSCMN02E42G309U;

“...D) 1/2 della piena proprietà dell’ABITAZIONE avente accesso da Corso Italia, ai piani terra con annessa corte e locale deposito in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 178 (centosettantotto); confinante a sud con strada pubblica in distacco dall’alveo, e continuando in senso orario Corso Italia, con abitazione sub 5, con abitazione sub 8; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 7 – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 178 – RC Euro 604,25”;** appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Margherita Mauriello nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975 C.F. MRLMGH75T53G309Z.

Con provvedimento del 27/07/2023 (**cf. all.to 2**) il GE dott. Antonio Cirma ha disposto la riunione della presente procedura esecutiva con la procedura esecutiva pendente presso il medesimo Tribunale al numero di RGE 508/2021, instaurata da Cecere Maria Domenica, nata a Giugliano in Campania il 16/01/1959, e Cecere Gaetano, nato a Giugliano in Campania il 06/04/1953, contro i medesimi soggetti per le medesime quote, nonché contro il sig. Di Rosa Antonio nato a Napoli il 18.06.1998, C.F.: DRSNTN98H18F839I, per “...l’intera proprietà dell’Immobile sito in Villaricca (NA), alla via Leonardo da Vinci n. 345, foglio 3, p.lla 277, sub. 37, categoria C/6, classe 3, mq 20, piano S 1 ...”.

In seguito al provvedimento del 20/09/2024, con il quale il GE dott. Antonio Cirma (**cf. all.to**) ha disposto che il pignoramento “...debba riguardare l’intera proprietà”, il creditore procedente ha provveduto a depositare atto pignoramento, trascritto il 12/11/2024 ai nn. 54370/42716, contro Di Rosa Maria, nata a Villaricca (Na) il 13/07/1993 – Di Rosa Nicoletta, nata a Villaricca il 06/08/1996 – Di Rosa Carmen



Emmanuela, nata a Villaricca (Na) il 02/05/2002 – Mauriello Margherita nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, avente per oggetto il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 in luogo della quota di 1/2 (**cf. all.to**).

Al riguardo:

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

I dati di identificazione catastale, foglio 5, p.lla 1901, sub 5, (**cf. all.to 11**) indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

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

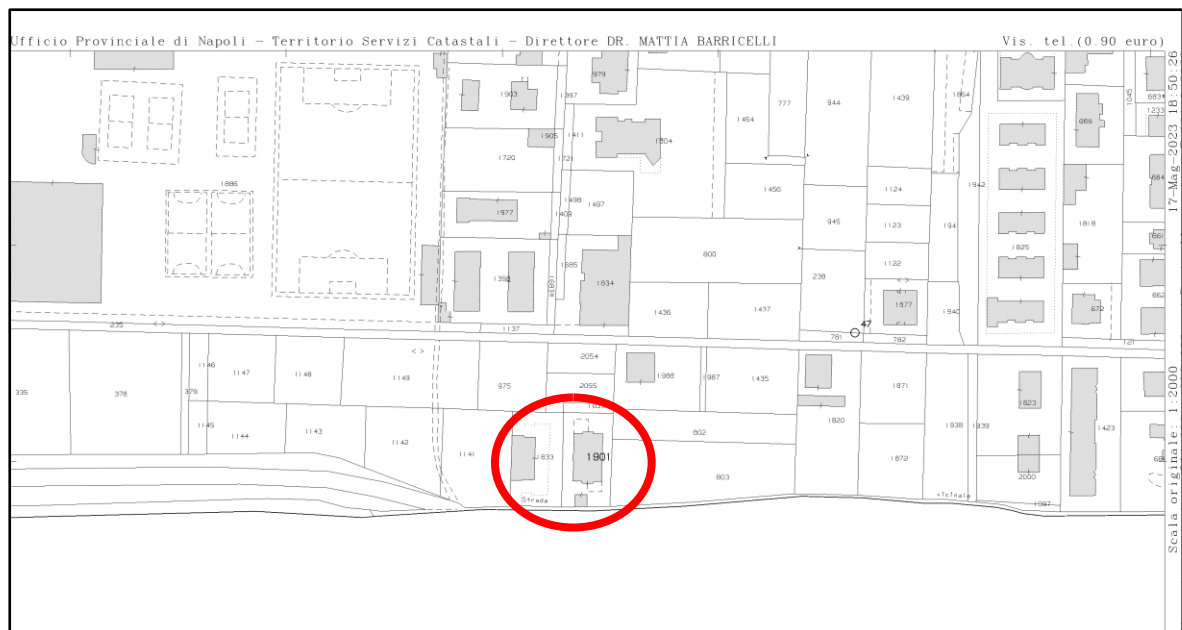
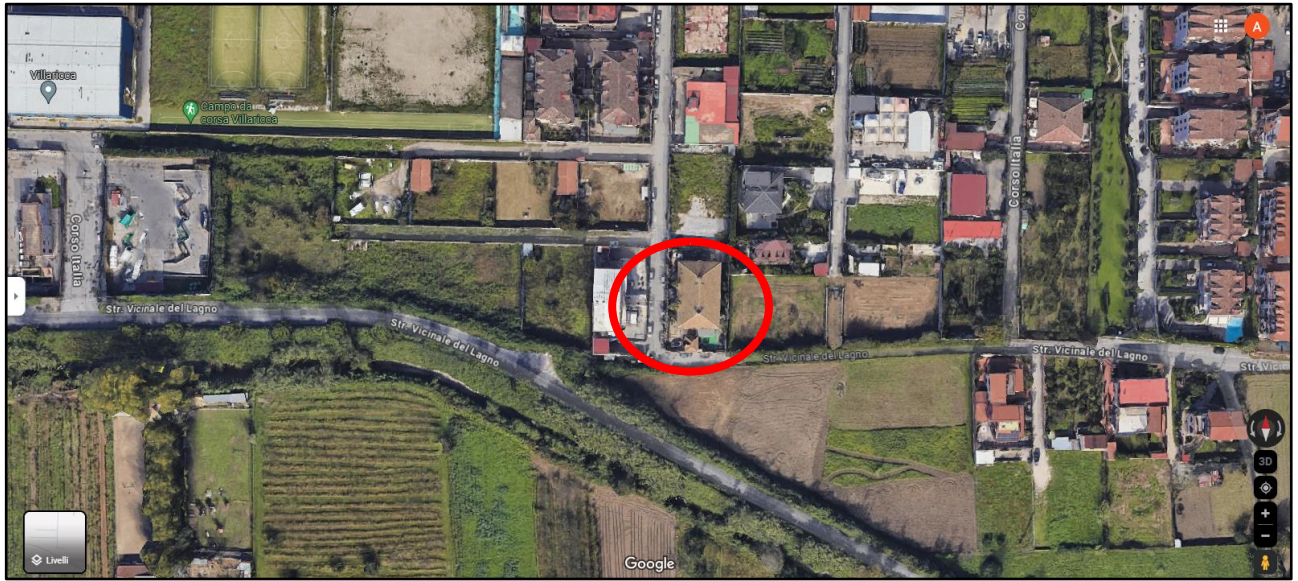
Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti differmità:

- delimitazione di una porzione di cortile mediante la creazione di una recinzione prevalentemente in muratura che consente l'accesso al bene pignorato identificato come sub 6;
- eliminazione del muro divisorio tra il salone e la cucina.

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 catastali identificativi dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300H sono i seguenti: foglio 2, p.lla 1901, sub 5 (cfr. all.to 11).



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).

Il bene in oggetto non è interessato da procedure di pubblica utilità.

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).

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato: quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H, riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub 5, piano T-1, confinante, a nord con viale che dà accesso all'abitazione sub 6, a est con abitazione sub 6, a sud con abitazione sub 7, a ovest con corso Italia - sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO N. 1.**

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

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate presso il N.C.E.U. emerge che il bene in oggetto consiste in una unità immobiliare, facente parte di un fabbricato suddiviso in 4 villette, ognuna con accesso indipendente e corte esclusiva, ubicata nel Comune di Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H in zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale.

Trattasi di unità immobiliare con duplice esposizione, con corte esclusiva, articolata su due livelli, piano terra e primo piano mansardato, collegati tra di loro da una scala in muratura, e così composta:

- piano terra: cucina, bagno e ampio salone;
- piano primo: disimpegno, tre camere e bagno.

e presenta le seguenti finiture: infissi in pvc con persiane e/o grate esterne in metallo, pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che sono rivestite con materiale ceramico, impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo. In merito alla conformità degli impianti, non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali sugli stessi, si è potuto procedere solo ad una indagine di tipo visivo. Pertanto, al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in € 2.500,00. L'immobile, inoltre, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo necessario per acquisirlo è pari a € 250,00 circa.



L'altezza interna dei vani al piano terra è di 2,90 mt e al primo piano è compreso da un minimo di 2,70 mt ad un massimo di 3,46 mt. Come si evince dal rilievo fotografico allegato lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento è da considerarsi ottimo (**cf. all.to 12**).

Dal rilievo metrico effettuato la scrivente Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti superfici (**cf. all.to 13**):

SUPERFICIE COMMERCIALE

	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
	Superficie piano T-1 mq 152,00	1	mq 152,00
	Superficie cortile mq 148,00	*	mq 14,80
	Superficie balconi mq 27,00	0,25	mq 6,75
		Superficie totale	mq 173,55
		Superficie in c.t.	mq 174,00

* La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi

L'immobile non rientra nella situazione evidenziata.

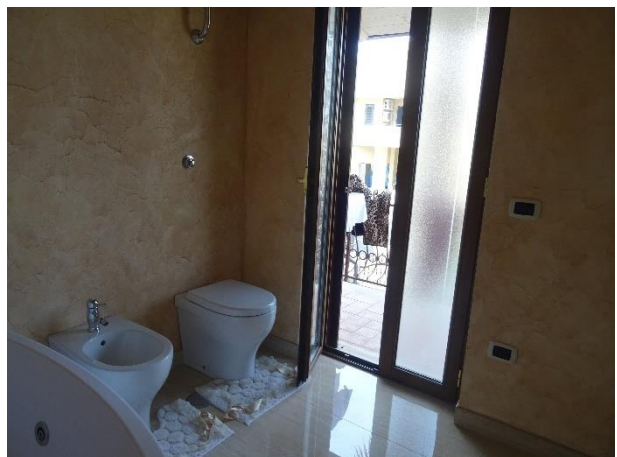
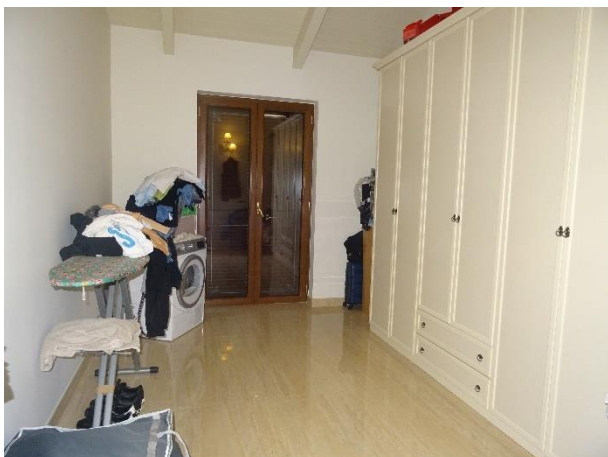
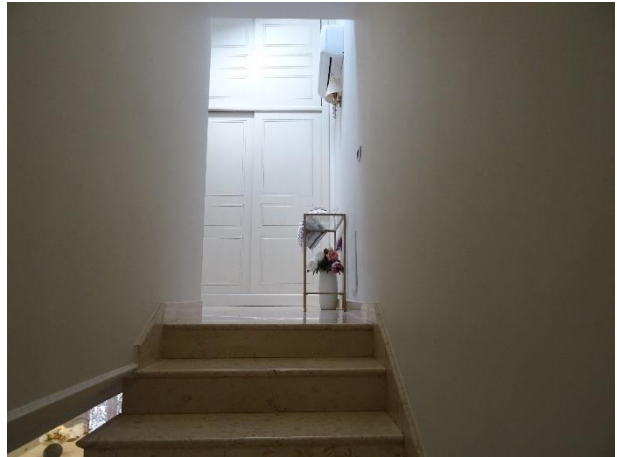
RILIEVO FOTOGRAFICO

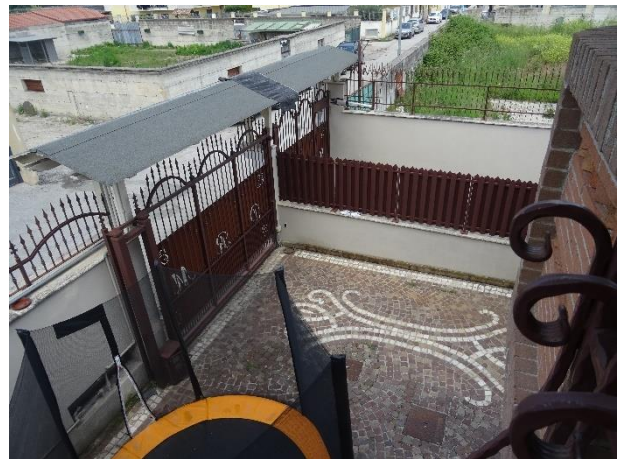




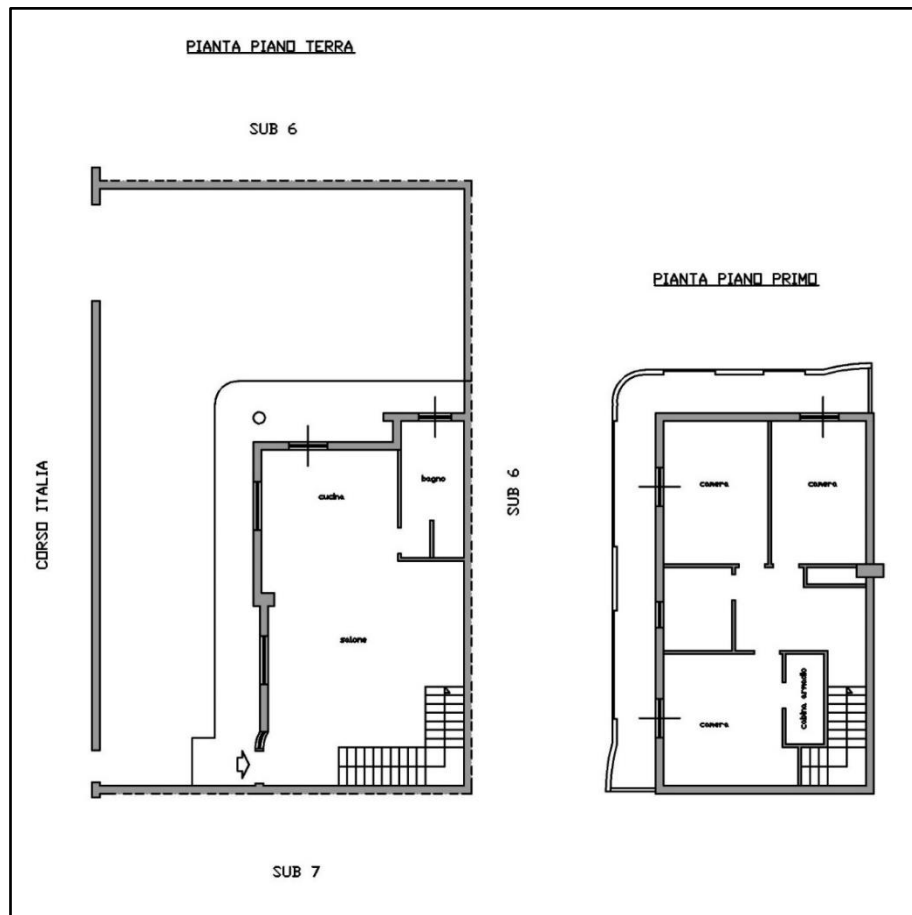
Firmato Da: STRAZZELLA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42894d62eaeabb48f7bd847d44079cef0







PIANTA STATO DEI LUOGHI



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

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

I dati catastali identificativi attuali a far data dal 29/06/2020 sono i seguenti: foglio 2, p.lla 1901, sub 5 dati derivanti da variazione del 25/06/2020 pratica n. NA0115795. L'attuale sub. 5 è scaturito dal precedente subalterno 1 del medesimo foglio e particella, dati derivanti dalla costituzione del 29/12/2011 pratica n. NA1096684 (**cf. all.to 11**).

La particella terreni correlata è identificata nel Catasto Terreni al foglio 2, p.lla 1901; Tale particella deriva dalla soppressione della p.lla 1139, dati derivanti da tipo mappale del 18/06/2020 presentato il 18/06/2020 per nuova costruzione.

La particella 1139 a sua volta è scaturita dalla variazione d'ufficio del 09/02/2000 che ha provocato la soppressione della p.lla 237 del medesimo foglio.

- 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);

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonchè nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

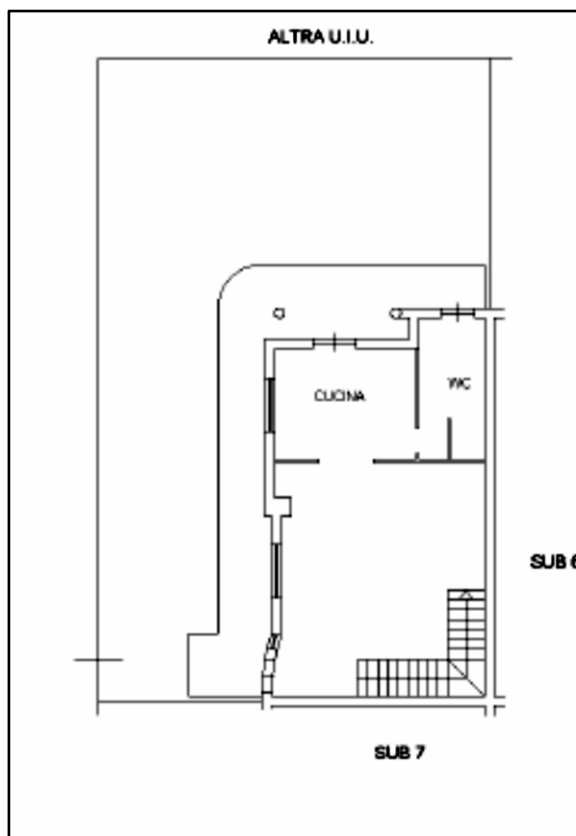
- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione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

Non esistono variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

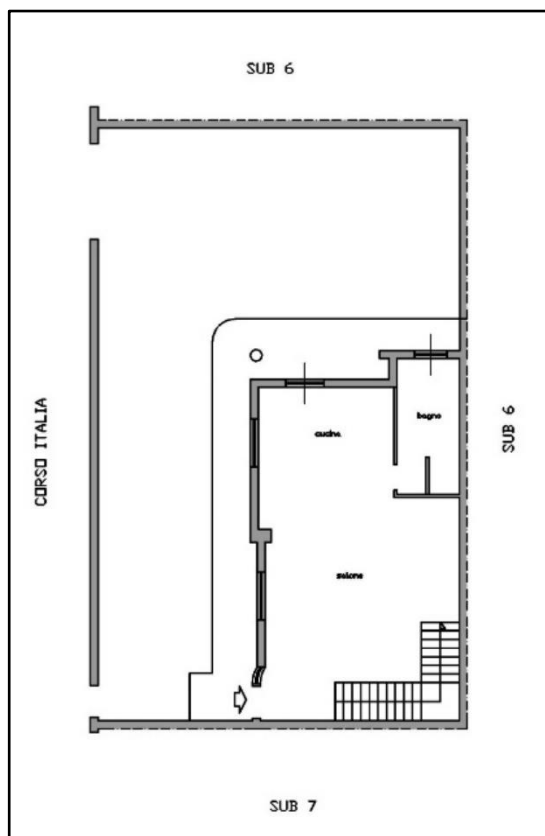
In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dal confronto eseguito tra la planimetria catastale e il sopralluogo effettuato si evince che, nella fattispecie, l'immobile da valutare non presenta difformità ad eccezione della suddivisione dell'area esterna mediante un muro divisorio, realizzato per consentire l'accesso al bene identificato con il sub 6 oggetto anch'esso della medesima procedura esecutiva e dell'eliminazione del muro divisorio tra il salone e la cucina.

Planimetria catastale



stato attuale dei luoghi



I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari a € 1.000,00 circa.

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

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

LOTTO N.1:

Piena ed intera proprietà per la quota 1/1 dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H con duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna e così composta:

- piano terra: cucina, bagno e ampio salone;
- piano primo: disimpegno, tre camere e bagno

il tutto confinante con sub 7, corso Italia e sub 6; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della suddivisione dell'area esterna mediante un muro divisorio, realizzato per consentire l'accesso al bene identificato con il sub 6 oggetto anch'esso della medesima procedura esecutiva e dell'eliminazione di un tramezzo tra cucina e salone.

Il bene è riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub. 5, cat. A/7. Per il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 1943/2020; lo stato attuale dei luoghi presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

Valore di stima € 111.127,50

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

Sulla base della certificazione notarile e delle verifiche effettuate si evince che la quota 1/1 del diritto di piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto alla debitrice esecutata con atto di donazione per Notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. n. 70488 racc. n. 26778 trascritto il 10/02/2021 ai nn. 6381/4567 mediante il quale i coniugi Di Rosa Giovanni nato a Mugnano di Napoli (Na) il 01/05/1975 e la sig.ra



Mauriello Margherita nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, ciascuno per i propri diritti ed entrambi in solido per l'intero, donano in favore della figlia Di Rosa Maria nata a Villaricca il 13/07/1993, che accetta, la piena proprietà di “...**ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia**, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 169 (centosessantatré): confinante a nord con Viale che dà accesso all'abitazione sub 6 e continuando in senso orario con abitazione sub 6, con abitazione sub 7, con Corso Italia; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 2 – particella 1901 sub 5** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 – vai 6,5 – sup. Catastale mq 169 – RCEuro 604,25 – **intestato ai donanti per ½ ciascuno**”. Con atto di convenzione matrimoniale per notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. 70487 racc. 26777, registrato presso l'Agenzia di Napoli DPII il 28/01/2021 al n. 1630/1T i coniugi Di Rosa-Mauriello sceglievano il regime della separazione dei beni. Tale regime non è però riportato nell'estratto di matrimonio.

Precedentemente, la particella di terreno, riportata al NCT al foglio 2, p.lla 1139, su cui sorge il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto pervenne ai coniugi Di Rosa Giovanni, nato a Mugnano di Napoli il 01/05/1975, e Mauriello Margherita, nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, all'epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni, per acquisto dai coniugi Ascione Giuliano nato a Giugliano in Campania il 15/07/1954 e Flaviano Filomena nata a Giugliano in Campania il 20/06/1957 con atto di compravendita per Notar Alfonso Monda del 20/01/2005 rep. 161116 racc. 24828 trascritto il 04/02/2005 ai nn. 5329/3313.

Ai coniugi Ascione-Flaviano la particella di terreno sopra citata pervenne per acquisto dalla “Società Cooperativa Edilizia Il TIMONE a r.l.” con atto di compravendita per Notar Carlo Tafuri del 18/03/1999 rep. 263627 racc. 61813 trascritto il 16/04/1999 ai nn. 12815/9566 (**cf. all.to 10**).

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



Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Villaricca e dalla certificazione inviata alla scrivente a mezzo pec si evince che, per il fabbricato di quattro unità di cui fa parte il bene de quo, risulta rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1943 del 04/08/2020 nei confronti della sig.ra Mauriello Margherita. Ai fini del rilascio del richiamato Permesso di Costruire in Sanatoria erano state presentate, ai sensi della Legge 326/03, due istanze di condono edilizio prot. 15184 e 15125 del 10/12/2004, ognuna relativa a n. 2 unità abitative del fabbricato articolate su piano terra e 1° piano, oltre ad un locale deposito posto a piano terra; ciascuna istanza aveva per oggetto la realizzazione in sanatoria di 540 mc e 270 mq di tipo residenziale. Da un confronto con i grafici allegati alla pratica di condono, coincidenti con lo stato attuale dei luoghi, si è verificato che il volume realizzato è maggiore.

Si evidenzia, inoltre, che il fabbricato de quo è soggetto al vincolo “Distanza corso d’Acqua - Alveo dei Camaldoli” in merito al quale non risulta, nella documentazione rilasciata dal Comune di Villaricca, il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

A parere della scrivente, sulla scorta di quanto sopra riportato, allo stato il cespite risulta illegittimo e non sanabile. Si rappresenta altresì che la pratica di condono è sprovvista di titolo di provenienza e di certificato di agibilità.

Oltre al provvedimento di Condono Edilizio non sono stati rinvenuti altri titoli edilizi rilasciati (**cf. all.to 14**).

Si rappresenta altresì che l’aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall’art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall’art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001.

Non si è proceduto con l’acquisizione del certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricato.

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

In sede di sopralluogo si è constatato che il bene è occupato dalla sig.ra Di Rosa Maria.



Dal certificato di residenza storico acquisito presso il Comune di Villaricca risulta che la sig.ra Di Rosa Maria risiede in Corso Italia n. 300 G dal 12/05/2021 (**cf. all.to 15**).

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

Per il bene pignorato non risultano trascrizioni di pignoramento successive a quella originante la presente procedura espropriativa.

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali 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).

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

Non vi sono provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge.

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

Il fabbricato in oggetto non è sottoposto a vincoli storico-artistico e paesaggistico (**cf. all.to 16**).

Dalla certificazione rilasciata dal comune di Villaricca risulta altresì che la particella di terreno su cui ricade il bene in oggetto è soggetta a “vincoli” di cui al



D. L.vo N.42 del 22.01.2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio s.m.i. (Distanza corso d'Acqua "Alveo dei Camaldoli") **(cfr. all.to 14)**.

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

Il fabbricato, in cui ricade il cespite, è sprovvisto di amministrazione condominiale.

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

Nell'atto di compravendita per Notar Alfonso Monda del 20/01/2005 rep. 161116 racc. 24828 trascritto il 04/02/2005 ai nn. 5329/3313 è precisato quanto segue.

*"...La vendita comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza e con ogni onere, peso e gravame, con tutte le servitù attive e passive, con ogni ragione, azione e diritto ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova a CORPO e non a MISURA, così come posseduto e pervenuto ad essa Parte Venditrice, chiarendosi che detto terreno è gravato da servitù di passaggio a piedi o con mezzi meccanici, di posa in sottosuolo di condutture per servizi di utenza, nonché diritto di allacciarsi alle condotte già esistenti sulla strada attualmente già realizzata" **(cfr. all.to 10)**.*

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.

Non risultano sequestri penali ed amministrativi.

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.);**

I vincoli ed oneri giuridici, sulla scorta dei documenti in atti, sono i seguenti:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Trascrizione del pignoramento nn. 26836/36064 del 15/07/2021 a favore di Fallimento Impero Costruzioni srl con sede in Calvizzano (Na) contro tra gli altri Di Rosa Maria e gravante tra gli altri sul bene in oggetto;
- Trascrizione del pignoramento nn. 48103/64743 30/12/2021 a favore di Cecere Maria Domenica nata a Giugliano il 16/01/1959 e Cecere Gaetano nato a Giugliano in Campania il 06/04/1953 contro, tra gli altri, Di Rosa Maria e gravante, tra gli altri, sul bene in oggetto.
- Trascrizione del pignoramento nn. 54370/42716 del 12/11/2024 a favore di Fallimento Impero Costruzioni srl con sede in Calvizzano (Na) contro tra gli altri Di Rosa Maria e gravante tra gli altri sul bene in oggetto.

La scrivente Esperto Stimatore, mediante visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Napoli 2 del 18/04/2024 (**cf. all.to 17**), ha verificato che a carico della sig.ra Di Rosa Maria e sul bene in oggetto non sussistono iscrizioni e trascrizioni ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti.



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

Cfr. p.to 6.

4) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del valore di mercato laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari a € 1.000,00. Tale costo verrà detratto nella determinazione del più probabile valore di mercato.

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

Il cespite non insiste su suolo demaniale (**cfr. all.to 18**).

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

Dalla documentazione acquisita e consultata non si evince l'esistenza di censi, livelli o usi civici.

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

Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile



Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei seguenti dati:

- valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2023 relativi alla zona Semicentrale/Circumvallazione/Corso Europa, via Palermo, via della Libertà, corso Italia, codice zona C1 compresi tra € 1.150,00 e € 1.750,00;
- valori pubblicati sul Borsino Immobiliare e compresi tra un minimo di 1.099,00 €/mq ed un massimo di 1.812,00 €/mq (**cf. all.to 19**).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione, delle caratteristiche, e della categoria catastale la scrivente ritiene di applicare un valore prossimo a quello medio pari a 1.500,00 €/mq

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.500,00 mq.

Superficie commerciale (Sc) = mq 174,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.500,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 1.500,00 x mq 174,00 = € 261.000,00

Il valore di € 261.000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.



Adeguamenti o correzioni:

5% per assenza garanzia di vizi = € 13.050,00;

costo aggiornamento planimetria catastale= € 1.000,00

Valore di stima al netto delle correzioni € 246.950,00.

Volendo applicare una riduzione del 10% sul valore di mercato del cespite in oggetto, per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, ne consegue:

€ 246.950,00 - 10%= € 222.255,00.

In considerazione di quanto evidenziato relativamente alla regolarità urbanistica (cfr. punto 6) la scrivente ritiene di applicare una ulteriore decurtazione sul più probabile valore di mercato vista la presenza di abusi non sanabili e per compensare eventuali sanzioni amministrative

€ 222.255,00 - 50%= € 111.127,50.

VALORE LOTTO N. 1**Più probabile valore di mercato € 111.127,50**

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

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

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

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

Il cespite è stato pignorato per l'intero.



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

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

Dal certificato di residenza storico del 20/06/2023 la sig.ra Di Rosa Maria risulta residente presso il Comune di Villaricca (Na) al corso Italia n. 300/G dal 12/05/2021 (**cf. all.to 15**).

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.

Dal certificato di stato civile acquisito presso il Comune di Villaricca (Na) (**cf. all.to 5**) risulta che:

- Di Rosa Maria nata a Villaricca (Na) il 13/07/1993 e Izzo Aniello nato a Mugnano di Napoli il 14/02/1994 hanno contratto matrimonio in Villaricca il 25/02/2019;
- Annotazioni: gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.



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

Il debitore esecutato è una persona fisica.



RELAZIONE LOTTO N. 2
FOGLIO 2 P.LLA 1901 SUB 6

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale pignorato è la quota 1/1 del diritto di piena proprietà appartenente alla sig.ra Di Rosa Nicoletta nata a Villaricca il 06/08/1996 dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) al Corso Italia n. 300 H, piano T-1 riportato al NCEU al foglio 5, p.lla 1901, sub 6, cat. A/7.

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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In seguito al provvedimento del 23/12/2024 con cui il GE dott. Annamaria Buffardo, sulla scorta dell'estensione del pignoramento e del "... deposito dell'istanza di vendita dell'intero con allegata relazione notarile", ha disposto l'integrazione della relazione di stima al fine di meglio specificare il compendio nella sua interezza. Si precisa che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 di piena proprietà e corrispondente a quella in titolarità alla debitrice esecutata ad



ella pervenuto con atto di donazione per Notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. n. 70488 racc. n. 26778 trascritto il 10/02/2021 ai nn. 6381/4567 mediante il quale i coniugi Di Rosa Giovanni nato a Mugnano di Napoli (Na) il 01/05/1975 e la sig.ra Mauriello Margherita nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, ciascuno per i propri diritti ed entrambi in solido per l'intero, donano in favore della figlia Di Rosa Nicoletta nata a Villaricca il (Na) il 06/08/1996, che accetta, la piena proprietà di **"...- ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia a mezzo di Viale privato posto a nord dell'abitazione sub 5, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 171 (centosettantuno); confinante ad ovest con abitazione sub 5 e Viale privato di accesso da Corso Italia e continuando in senso orario con particella 1839, con terreno particella 802 et 803, con abitazione sub 8; riportata in Catasto Fabbricati dl Comune di Villaricca al foglio 2 - particella 1901 sub 6 - Corso Italia N. 304 - piani T/1 - categoria A/7 - classe 1 - vani 6,5 - sup. catastale mq 171 - RCEuro 604,25 - intestato ai donanti per 1/2 ciascuno (cfr. all.to 3).**

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).

La scrivente, dall'analisi del fascicolo d'ufficio, ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 283/2021 ha per oggetto:

"...A) 1/2 della piena proprietà dell'ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 169 (centosessantanove); confinante a nord con Viale che dà accesso all'abitazione sub 6 e continuando in senso orario con abitazione sub 6, con abitazione sub 7, con Corso Italia; riportata in Catasto



Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 5** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 – vani 6,5 – sup. catastale mq 169 – RC Euro 604,25” appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Maria Di Rosa nata a Villaricca (Na) il 13/07/1993 C.F. DRSMRA93L53G309A;

“...B) 1/2 della piena proprietà dell’ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia a mezzo di Viale privato posto a nord dell’abitazione sub 5, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 171 (centosettatantuno); confinante ad ovest con abitazione sub 5 e Viale privato di accesso da Corso Italia e continuando in senso orario con particella 1839, con terreno particella 802 et 803, con abitazione sub 8; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 6** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 171 – RC Euro 604,25” appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Nicoletta Di Rosa nata a Villaricca il 06/08/1996 C.F. DRSNLT96M46G309O;

“...C) 1/2 della piena proprietà dell’ABITAZIONE avente accesso dalla strada pubblica posta a sud in distacco dall’alveo, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 172 (centosettantadue); confinante a sud con strada pubblica in distacco dall’alveo, e continuando in senso orario con abitazione sub 7, con abitazione sub 6, con particella 803; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 8** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 172 – RC Euro 604,25” appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Carmen Emmanuela Di Rosa nata a Villaricca (Na) il 02/05/2002 C.F. DRSCMN02E42G309U;

“...D) 1/2 della piena proprietà dell’ABITAZIONE avente accesso da Corso Italia, ai piani terra con annessa corte e locale deposito in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 178 (centosettantotto); confinante a sud con



strada pubblica in distacco dall'alveo, e continuando in senso orario Corso Italia, con abitazione sub 5, con abitazione sub 8; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al foglio 2 – particella 1901 sub 7 – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 178 – RC Euro 604,25”; appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Margherita Mauriello nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975 C.F. MRLMGH75T53G309Z.

Con provvedimento del 27/07/2023 il GE dott. Antonio Cirma ha disposto la riunione della presente procedura esecutiva con la procedura esecutiva pendente presso il medesimo Tribunale al numero di RGE 508/2021, instaurata da Cecere Maria Domenica, nata a Giugliano in Campania il 16/01/1959, e Cecere Gaetano, nato a Giugliano in Campania il 06/04/1953, contro i medesimi soggetti per le medesime quote, nonché contro il sig. Di Rosa Antonio nato a Napoli il 18.06.1998, C.F.: DRSNTN98H18F839I, per “...l'intera proprietà dell'Immobile sito in Villaricca (NA), alla via Leonardo da Vinci n. 345, foglio 3, p.lla 277, sub. 37, categoria C/6, classe 3, mq 20, piano S 1 ...”.

In seguito al provvedimento del 20/09/2024, con il quale il GE dott. Antonio Cirma (**cf. all.to**) ha disposto che il pignoramento “...debba riguardare l'intera proprietà”, il creditore procedente ha provveduto a depositare atto pignoramento, trascritto il 12/11/2024 ai nn. 54370/42716, contro Di Rosa Maria, nata a Villaricca (Na) il 13/07/1993 – Di Rosa Nicoletta, nata a Villaricca il 06/08/1996 – Di Rosa Carmen Emmanuela, nata a Villaricca (Na) il 02/05/2002 – Mauriello Margherita nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, avente per oggetto il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 in luogo della quota di 1/2 (**cf. all.to**).

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:

I dati di identificazione catastale, foglio 2, p.lla 1901, sub 6 (**cf. all.to 20**), indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.



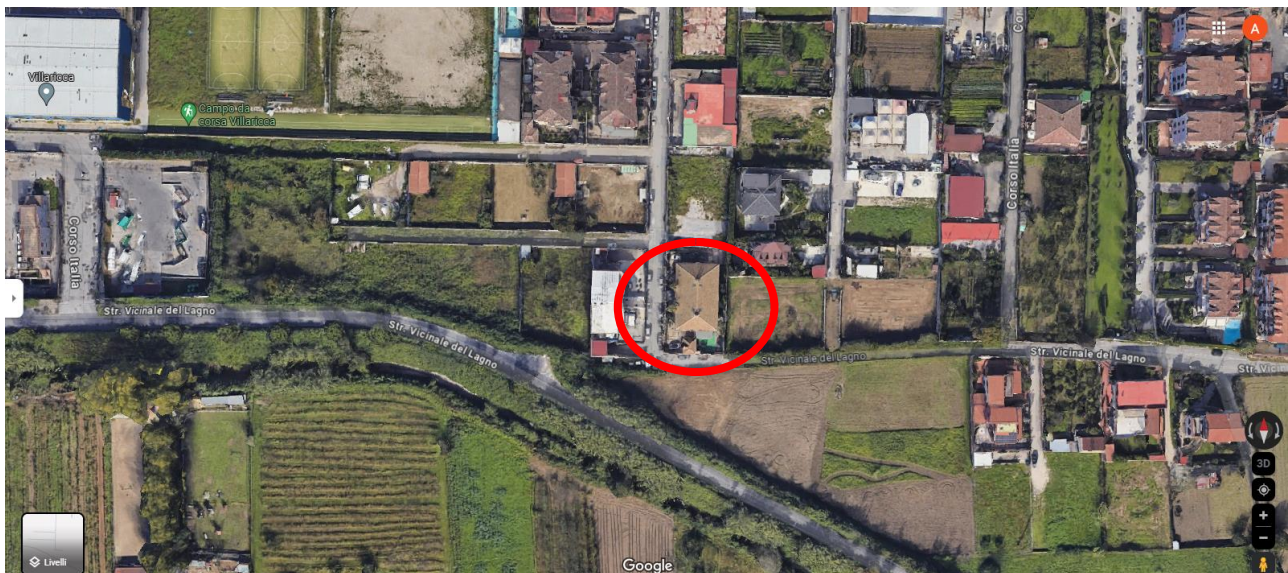
- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione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

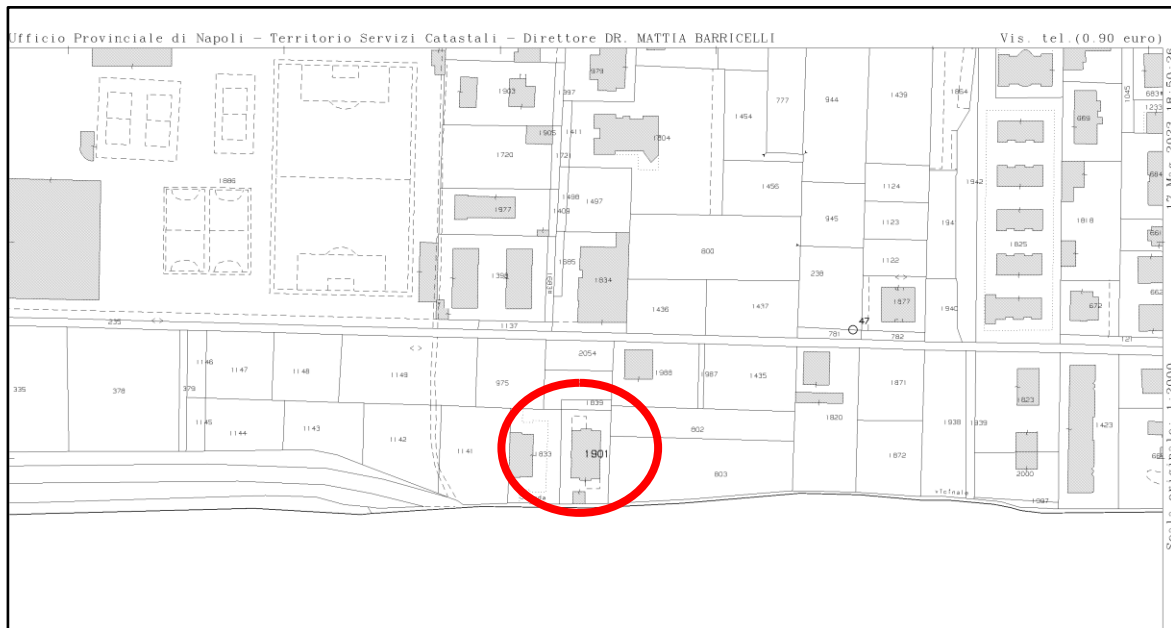
Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- viale di accesso da corso Italia realizzato delimitando una porzione del cortile del subalterno 5, anch'esso oggetto di pignoramento;
- eliminazione del muro divisorio tra il salone e la cucina al piano terra e della cabina armadio al primo piano.

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 catastali identificativi dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300H sono i seguenti: foglio 2, p.lla 1901, sub 6 (**cf. all.to 20**).





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).

Il bene in oggetto non è interessato da procedure di pubblica utilità.

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).

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato: quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H, riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub 6, piano T-1, confinante, a ovest con immobile sub 5 e viale di accesso da corso Italia, a nord con p.lla 1839, a est con particella 802 e 803, a sud con immobile sub 8 - sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO N. 2.**

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

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate presso il N.C.E.U. emerge che il bene in oggetto consiste in una unità immobiliare, facente parte di un fabbricato suddiviso

in 4 villette, ognuna con accesso indipendente e corte esclusiva, ubicata nel Comune di Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H in zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale.

Trattasi di unità immobiliare con duplice esposizione, con corte esclusiva, articolata su due livelli, piano terra e primo piano mansardato, collegati tra di loro da una scala in muratura, e così composta:

- piano terra: cucina, bagno e ampio salone;
- piano primo: disimpegno, tre camere e bagno.

e presenta le seguenti finiture: infissi in pvc con persiane e/o grate esterne in metallo, pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che sono rivestite con materiale ceramico, impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo. In merito alla conformità degli impianti, non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali sugli stessi, si è potuto procedere solo ad una indagine di tipo visivo. Pertanto, al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in € 2.500,00. L'immobile, inoltre, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo necessario per acquisirlo è pari a € 250,00 circa.

L'altezza interna dei vani al piano terra è di 2,90 mt e al primo piano è compreso da un minimo di 2,70 mt ad un massimo di 3,46 mt. Come si evince dal rilievo fotografico allegato lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento è da considerarsi ottimo (**cf. all.to 21**).

Dal rilievo metrico effettuato la scrivente Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti superfici (**cf. all.to 22**):



SUPERFICIE COMMERCIALE

	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
	Superficie piano T-1 mq 151,00	1	mq 151,00
	Superficie balconi mq 27,00	0,25	mq 6,75
	Superficie cortile mq 233,00	*	mq 15,10 + 1,64
		Superficie totale	mq 174,49
		Superficie in c.t.	mq 174,00

* La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

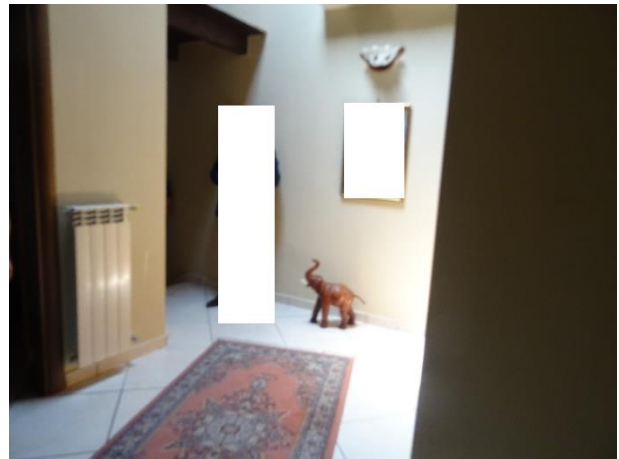
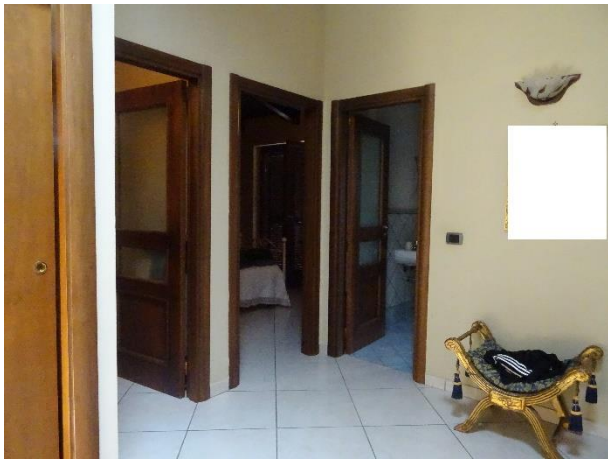
- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi

L'accesso al bene in oggetto avviene mediante un viale ricavato dall'area esterna del bene identificato con il sub 5. Tale circostanza che si rileva dai luoghi di causa è riportata anche nell'atto di donazione per Notar Pasquale Cante del 21/01/2021 ma non sull'estratto di mappa e sulla planimetria catastale.

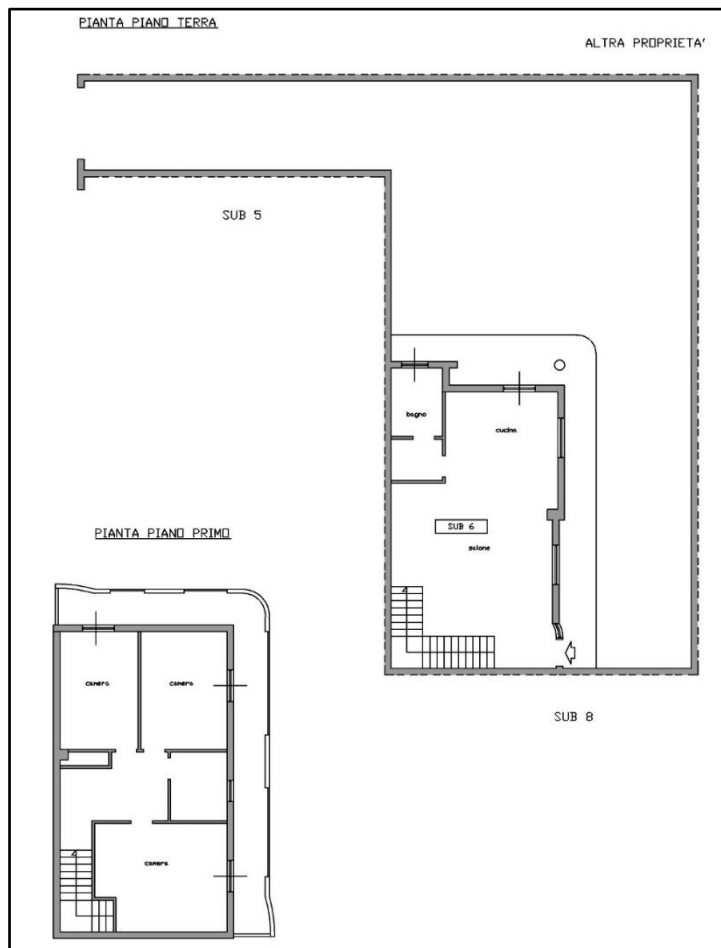
RILIEVO FOTOGRAFICO







PIANTA STATO DEI LUOGHI



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

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

I dati catastali identificativi attuali a far data dal 29/06/2020 sono i seguenti: foglio 2, p.lla 1901, sub 6 dati derivanti da variazione del 25/06/2020 pratica n. NA0115796. L'attuale sub. 6 è scaturito dal precedente subalterno 2 del medesimo foglio e particella, dati derivanti dalla costituzione del 29/12/2011 pratica n. NA1096684 (**cf. all.to 20**).

La particella terreni correlata è identificata nel Catasto Terreni al foglio 2, p.lla 1901; Tale particella deriva dalla soppressione della p.lla 1139, dati derivanti da tipo mappale del 18/06/2020 presentato il 18/06/2020 per nuova costruzione.

La particella 1139 a sua volta è scaturita dalla variazione d'ufficio del 09/02/2000 che ha provocato la soppressione della p.lla 237 del medesimo foglio.

- 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);

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

- 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,

Non esistono variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

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.

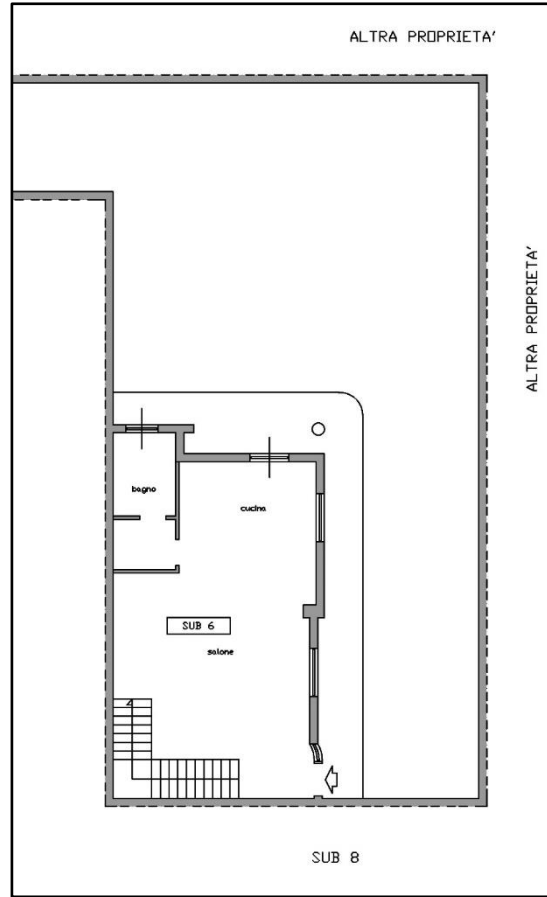
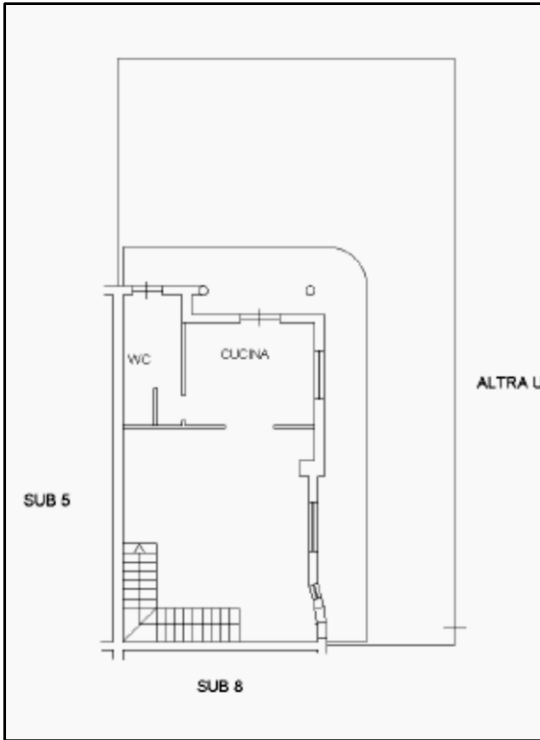
Dal confronto eseguito tra la planimetria catastale e il sopralluogo effettuato si evince che, nella fattispecie, l'immobile da valutare non presenta difformità ad eccezione dell'eliminazione del muro divisorio tra il salone e la cucina al piano terra e della cabina armadio al primo piano.



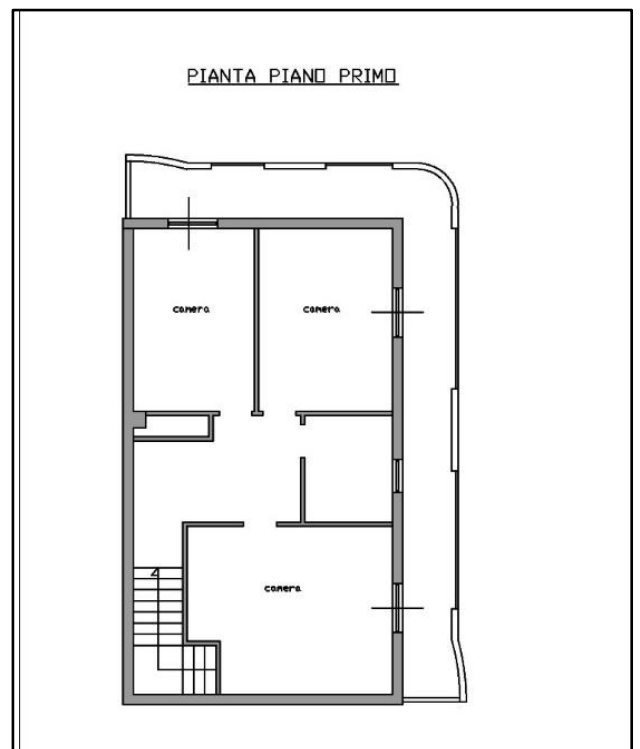
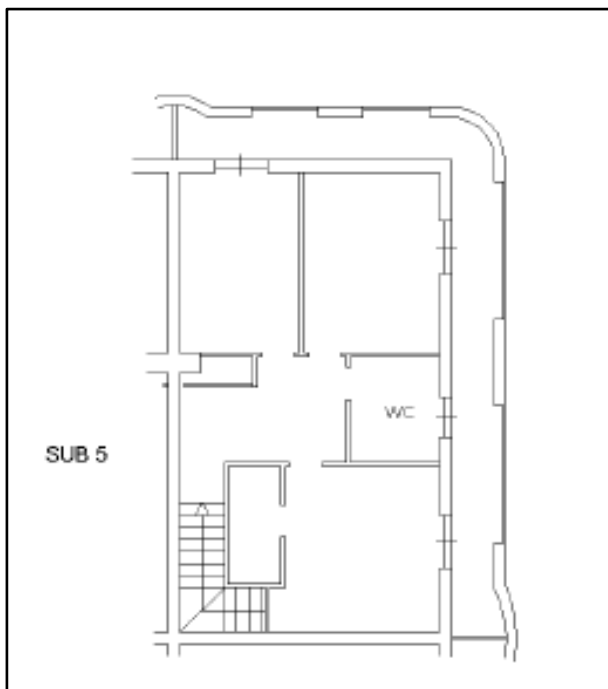
Planimetria catastale

stato attuale dei luoghi

Piano terra



Piano primo



I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari a € 1.000,00 circa.

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

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

LOTTO N.2:

Piena ed intera proprietà per la quota 1/1 dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H con duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna e così composta:

- piano terra: cucina, bagno e ampio salone;
- piano primo: disimpegno, tre camere e bagno

il tutto confinante a ovest con immobile sub 5 e viale di accesso da corso Italia, a nord con p.lla 1839, a est con particella 802 e 803, a sud con immobile sub 8; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione dell'eliminazione del muro divisorio tra il salone e la cucina al piano terra e della cabina armadio al primo piano.

Il bene è riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub. 6, cat. A/7. Per il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 1943/2020 rispetto al quale lo stato attuale dei luoghi presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

Valore di stima € 111.127,50

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

Sulla base della certificazione notarile e delle verifiche effettuate si evince che la quota 1/1 del diritto di piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto alla debitrice eseguita con atto di donazione per Notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. n. 70488 racc. n. 26778 trascritto il 10/02/2021 ai nn. 6382/4568 mediante il quale i coniugi Di Rosa Giovanni nato a Mugnano di Napoli (Na) il 01/05/1975 e la sig.ra



Mauriello Margherita nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, ciascuno per i propri diritti ed entrambi in solido per l'intero, donano in favore della figlia Di Rosa Nicoletta nata a Villaricca il (Na) il 06/08/1996, che accetta, la piena proprietà di “...- **ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia a mezzo di Viale privato posto a nord dell'abitazione sub 5, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 171 (centosettantuno); confinante ad ovest con abitazione sub 5 e Viale privato di accesso da Corso Italia e continuando in senso orario con particella 1839, con terreno particella 802 et 803, con abitazione sub 8; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 2 - particella 1901 sub 6** - Corso Italia N. 304 - piani T/1 - categoria A/7 - classe 1 - vani 6,5 - sup. catastale mq 171 - RCEuro 604,25 - **intestato ai donanti per 1/2 ciascuno (cfr. all.to 3).****

Con atto di convenzione matrimoniale per notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. 70487 racc. 26777, registrato presso l'Agenzia di Napoli DPII il 28/01/2021 al n. 1630/1T i coniugi Di Rosa-Mauriello sceglievano il regime della separazione dei beni. Tale regime non è però riportato nell'estratto di matrimonio.

Precedentemente, la particella di terreno, riportata al NCT al foglio 2, p.lla 1139, su cui sorge il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto pervenne ai coniugi Di Rosa Giovanni, nato a Mugnano di Napoli il 01/05/1975 e Mauriello Margherita, nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, all'epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni, per acquisto dai coniugi Ascione Giuliano nato a Giugliano in Campania il 15/07/1954 e Flaviano Filomena nata a Giugliano in Campania il 20/06/1957 con atto di compravendita per Notar Alfonso Monda del 20/01/2005 rep. 161116 racc. 24828 trascritto il 04/02/2005 ai nn. 5329/3313.

Ai coniugi Ascione-Flaviano la particella di terreno sopra citata pervenne per acquisto dalla “Società Cooperativa Edilizia Il TIMONE a r.l.” con atto di compravendita per Notar Carlo Tafuri del 18/03/1999 rep. 263627 racc. 61813 trascritto il 16/04/1999 ai nn. 12815/9566 (**cfr. all.to 10**).



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

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Villaricca e dalla certificazione inviata alla scrivente a mezzo pec si evince che, per il fabbricato di quattro unità di cui fa parte il bene de quo, risulta rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1943 del 04/08/2020 nei confronti della sig.ra Mauriello Margherita. Ai fini del rilascio del richiamato Permesso di Costruire in Sanatoria erano state presentate, ai sensi della Legge 326/03, due istanze di condono edilizio prot. 15184 e 15125 del 10/12/2004, ognuna relativa a n. 2 unità abitative del fabbricato articolate su piano terra e 1° piano, oltre ad un locale deposito posto a piano terra; ciascuna istanza aveva per oggetto la realizzazione in sanatoria di 540 mc e 270 mq di tipo residenziale. Da un confronto con i grafici allegati alla pratica di condono, coincidenti con lo stato attuale dei luoghi, si è verificato che il volume realizzato è maggiore.

Si evidenzia, inoltre, che il fabbricato de quo è soggetto al vincolo “Distanza corso d’Acqua - Alveo dei Camaldoli” in merito al quale non risulta, nella documentazione rilasciata dal Comune di Villaricca, il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

A parere della scrivente, sulla scorta di quanto sopra riportato, allo stato il cespite risulta illegittimo e non sanabile. Si rappresenta altresì che la pratica di condono è sprovvista di titolo di provenienza e di certificato di agibilità.

Oltre al provvedimento di Condono Edilizio non sono stati rinvenuti altri titoli edilizi rilasciati (**cf. all.to 14**).

Si rappresenta altresì che l’aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall’art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall’art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001.

Non si è proceduto con l’acquisizione del certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricato.

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

In sede di sopralluogo si è constatato che il bene è occupato dalla sig.ra Di Rosa Nicoletta.

Dal certificato di residenza storico acquisito presso il Comune di Villaricca risulta che la sig.ra Di Rosa Nicoletta risiede in Corso Italia n. 300 H dal 12/04/2021 (**cf. all.to 23**).

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

Per il bene pignorato non risultano trascrizioni di pignoramento successive a quella originante la presente procedura espropriativa.

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali 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).

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

Non vi sono provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge.

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

Il fabbricato in oggetto non è sottoposto a vincoli storico-artistico e paesaggistico (**cf. all.to 16**).



Dalla certificazione rilasciata dal comune di Villaricca risulta altresì che la particella di terreno su cui ricade il bene in oggetto è soggetta a “vincoli” di cui al D. L.vo N.42 del 22.01.2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio s.m.i. (Distanza corso d’Acqua “Alveo dei Camaldoli”) **(cfr. all.to 14)**.

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l’esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

Il fabbricato, in cui ricade il cespite, è sprovvisto di amministrazione condominiale.

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

Nell’atto di compravendita per Notar Alfonso Monda del 20/01/2005 rep. 161116 racc. 24828 trascritto il 04/02/2005 ai nn. 5329/3313 è precisato quanto segue.

*“...La vendita comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza e con ogni onere, peso e gravame, con tutte le servitù attive e passive, con ogni ragione, azione e diritto ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova a CORPO e non a MISURA, così come posseduto e pervenuto ad essa Parte Venditrice, chiarendosi che detto terreno è gravato da servitù di passaggio a piedi o con mezzi meccanici, di posa in sottosuolo di condutture per servizi di utenza, nonché diritto di allacciarsi alle condotte già esistenti sulla strada attualmente già realizzata” **(cfr. all.to 10)**.*

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.

Non risultano sequestri penali ed amministrativi.

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:

- 5) Iscrizioni ipotecarie;***
- 6) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);***

I vincoli ed oneri giuridici, sulla scorta dei documenti in atti, sono i seguenti:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Trascrizione del pignoramento nn. 26836/36064 del 15/07/2021 a favore di Fallimento Impero Costruzioni srl con sede in Calvizzano (Na) contro tra gli altri Di Rosa Nicoletta e gravante tra gli altri sul bene in oggetto;
- Trascrizione del pignoramento nn. 48103/64743 30/12/2021 a favore di Cecere Maria Domenica nata a Giugliano il 16/01/1959 e Cecere Gaetano nato a Giugliano in Campania il 06/04/1953 contro, tra gli altri, Di Rosa Nicoletta e gravante, tra gli altri, sul bene in oggetto
- Trascrizione del pignoramento nn. 54370/42716 del 12/11/2024 a favore di Fallimento Impero Costruzioni srl con sede in Calvizzano (Na) contro tra gli altri Di Rosa Nicoletta e gravante tra gli altri sul bene in oggetto.

La scrivente Esperto Stimatore, mediante visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Napoli 2 del 18/04/2024 (**cf. all.to 24**), ha verificato che a carico della sig.ra Di



Rosa Nicoletta e sul bene in oggetto non sussistono iscrizioni e trascrizioni ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti.

7) *Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del valore di mercato laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*

Cfr. p.to 6.

8) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del valore di mercato laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari a € 1.000,00. Tale costo verrà detratto nella determinazione del più probabile valore di mercato.

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

Il cespite non insiste su suolo demaniale (**cfr. all.to 18**).

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

Dalla documentazione acquisita e consultata non si evince l'esistenza di censi, livelli o usi civici.

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

Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.



Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei seguenti dati:

- valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2023 relativi alla zona Semicentrale/Circumvallazione/Corso Europa, via Palermo, via della Libertà, corso Italia, codice zona C1 compresi tra € 1.150,00 e € 1.750,00;
- valori pubblicati sul Borsino Immobiliare e compresi tra un minimo di 1.099,00 €/mq ed un massimo di 1.812,00 €/mq (**cf. all.to 19**).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione, delle caratteristiche, e della categoria catastale la scrivente ritiene di applicare un valore prossimo a quello medio pari a 1.500,00 €/mq

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.500,00 mq.

Superficie commerciale (Sc) = mq 174,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.500,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 1.500,00 x mq 174,00 = € 261.000,00



Il valore di € 261.000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

Adeguamenti o correzioni:

5% per assenza garanzia di vizi = € 13.050,00;

costo aggiornamento planimetria catastale= € 1.000,00

Valore di stima al netto delle correzioni € 246.950,00.

Volendo applicare una riduzione del 10% sul valore di mercato del cespite in oggetto, per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, ne consegue:

€ 246.950,00 - 10%= € 222.255,00.

In considerazione di quanto evidenziato relativamente alla regolarità urbanistica (cfr. punto 6) la scrivente ritiene di applicare una ulteriore decurtazione sul più probabile valore di mercato vista la presenza di abusi non sanabili e per compensare eventuali sanzioni amministrative

€ 222.255,00 - 50%= € 111.127,50.

VALORE LOTTO N. 2

Più probabile valore di mercato € 111.127,50

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

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

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

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



Il cespite è stato pignorato per l'intero.

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

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

Dal certificato di residenza storico del 20/06/2023 la sig.ra Di Rosa Nicoletta risulta residente presso il Comune di Villaricca (Na) al corso Italia n. 300/H dal 12/04/2021 (**cf. all.to 23**).

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.

Dal certificato di stato civile acquisito presso il Comune di Villaricca (Na) (**cf. all.to 6**) risulta che:

- Di Rosa Nicoletta nata a Villaricca il 06/08/1996 e Pennacchio Gianluca nato a Villaricca il 07/09/1992 hanno contratto matrimonio in Villaricca il 14/04/2022:
- Annotazioni: gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.



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

Il debitore esecutato è una persona fisica.



RELAZIONE LOTTO N. 3
FOGLIO 2 P.LLA 1901 SUB 7

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale pignorato è la quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) al Corso Italia n. 300 H, piano T-1 riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub. 7, cat. A/7 appartenente alla sig.ra Mauriello Margherita nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975.

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 $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In seguito al provvedimento del 23/12/2024 con cui il GE dott. Annamaria Buffardo, sulla scorta dell'estensione del pignoramento e del "... deposito dell'istanza di vendita dell'intero con allegata relazione notarile", ha disposto l'integrazione della relazione di stima al fine di meglio specificare il compendio nella sua interezza. Si precisa che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 di piena proprietà e corrispondente a quella in titolarità alla debitrice esecutata ad



ella pervenuto con atto di donazione per Notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. n. 70488 racc. n. 26778 trascritto il 10/02/2021 ai nn. 6381/4567 mediante il quale il sig. Di Rosa Giovanni nato a Mugnano di Napoli (Na) il 01/05/1975 “...**DONA** in favore del coniuge, signora **MAURIELLO Margherita**, che con animo grato accetta, la piena proprietà di tutti i diritti da esso donante vantati in ragione di **1/2** (un mezzo) - essendo i restanti diritti pari alla metà già di titolare di essa donante - sulla seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Villaricca al Corso Italia N. 304 e, precisamente:

- **ABITAZIONE avente accesso da Corso Italia**, ai piani terra con annessa corte e locale deposito in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 178 (centosettantotto);

confinante a sud con strada pubblica in distacco dell'alveo, e continuando in senso orario con Corso Italia, con abitazione sub 5, con abitazione sub 8;

riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 2 - particella 1901 sub 7** - Corso Italia N. 304 - piani T/1 - categoria A/7 - classe 1 - vani 6,5 - sup. catastale mq 178 - RCEuro 604,25 - **intestato ai donanti per 1/2 ciascuno**” (cfr. **all.to 10**).

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).

La scrivente, dall'analisi del fascicolo d'ufficio, ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 283/2021 ha per oggetto:

“...**A) 1/2 della piena proprietà dell'ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia**, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 169 (centosessantanove); confinante a nord con Viale che dà accesso all'abitazione sub 6 e continuando in senso orario con



abitazione sub 6, con abitazione sub 7, con Corso Italia; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 5** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 – vani 6,5 – sup. catastale mq 169 – RC Euro 604,25” appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Maria Di Rosa nata a Villaricca (Na) il 13/07/1993 C.F. DRSMRA93L53G309A;

“...B) 1/2 della piena proprietà dell’ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia a mezzo di Viale privato posto a nord dell’abitazione sub 5, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 171 (centosettatantuno); confinante ad ovest con abitazione sub 5 e Viale privato di accesso da Corso Italia e continuando in senso orario con particella 1839, con terreno particella 802 et 803, con abitazione sub 8; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 6** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 171 – RC Euro 604,25” appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Nicoletta Di Rosa nata a Villaricca il 06/08/1996 C.F. DRSNLT96M46G309O;

“...C) 1/2 della piena proprietà dell’ABITAZIONE avente accesso dalla strada pubblica posta a sud in distacco dall’alveo, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 172 (centosettantadue); confinante a sud con strada pubblica in distacco dall’alveo, e continuando in senso orario con abitazione sub 7, con abitazione sub 6, con particella 803; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 8** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 172 – RC Euro 604,25” appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Carmen Emmanuela Di Rosa nata a Villaricca (Na) il 02/05/2002 C.F. DRSCMN02E42G309U;

“...D) 1/2 della piena proprietà dell’ABITAZIONE avente accesso da Corso Italia, ai piani terra con annessa corte e locale deposito in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una



*superficie catastale di metri quadrati 178 (centosettantotto); confinante a sud con strada pubblica in distacco dall'alveo, e continuando in senso orario Corso Italia, con abitazione sub 5, con abitazione sub 8; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 7** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 178 – RC Euro 604,25”;* appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Margherita Mauriello nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975 C.F. MRLMGH75T53G309Z.

Con provvedimento del 27/07/2023 il GE dott. Antonio Cirma ha disposto la riunione della presente procedura esecutiva con la procedura esecutiva pendente presso il medesimo Tribunale al numero di RGE 508/2021, instaurata da Cecere Maria Domenica, nata a Giugliano in Campania il 16/01/1959, e Cecere Gaetano, nato a Giugliano in Campania il 06/04/1953, contro i medesimi soggetti per le medesime quote, nonché contro il sig. Di Rosa Antonio nato a Napoli il 18.06.1998, C.F.: DRSNTN98H18F839I, per “...*l'intera proprietà dell'Immobilie sito in Villaricca (NA), alla via Leonardo da Vinci n. 345, foglio 3, p.lla 277, sub. 37, categoria C/6, classe 3, mq 20, piano S 1 ...*”.

In seguito al provvedimento del 20/09/2024, con il quale il GE dott. Antonio Cirma (**cf. all.to**) ha disposto che il pignoramento “...*debba riguardare l'intera proprietà*”, il creditore procedente ha provveduto a depositare atto pignoramento, trascritto il 12/11/2024 ai nn. 54370/42716, contro Di Rosa Maria, nata a Villaricca (Na) il 13/07/1993 – Di Rosa Nicoletta, nata a Villaricca il 06/08/1996 – Di Rosa Carmen Emmanuela, nata a Villaricca (Na) il 02/05/2002 – Mauriello Margherita nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, avente per oggetto il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 in luogo della quota di 1/2 (**cf. all.to**).

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:



I dati di identificazione catastale, foglio 2, p.lla 1901, sub 7 (**cf. all.to 25**), indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

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

Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non sono state riscontrate difformità.

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 catastali identificativi dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300H sono i seguenti: foglio 2, p.lla 1901, sub 7 (**cf. all.to 25**).





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).

Il bene in oggetto non è interessato da procedure di pubblica utilità.

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).

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato: quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H, riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub 7, piano T-1, confinante, a sud con strada pubblica, a ovest con corso Italia, a nord con sub 5, a est con sub 8 - sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO N. 3**.

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

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate presso il N.C.E.U. emerge che il bene in oggetto consiste in una unità immobiliare, facente parte di un fabbricato suddiviso in 4 villette, ognuna con accesso indipendente e corte esclusiva, ubicata nel Comune di Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H in zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale.

Trattasi di unità immobiliare con duplice esposizione, con corte esclusiva, articolata su due livelli, piano terra e primo piano mansardato, collegati tra di loro da una scala in muratura, e così composta:

- piano terra: cucina, bagno e ampio salone;
- piano primo: disimpegno, tre camere e bagno

e presenta le seguenti finiture: infissi in pvc con persiane e/o grate esterne in metallo, pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che sono rivestite con materiale ceramico, impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo.

Il cespite pignorato è dotato altresì di piscina e di un fabbricato indipendente, posto sul lato sud, adibito a cucina. In merito alla conformità degli impianti, non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali sugli stessi, si è potuto procedere solo ad una indagine di tipo visivo. Pertanto, al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in € 2.500,00. L'immobile, inoltre, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo necessario per acquisirlo è pari a € 250,00 circa. L'altezza interna dei vani al piano terra è di 2,90 mt e al primo piano è compreso da un minimo di 2,70 mt ad un massimo di 3,46 mt. Come si evince dal rilievo fotografico allegato lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento è da considerarsi ottimo (**cf. all.to 26**).

Dal rilievo metrico effettuato la scrivente Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti superfici (**cf. all.to 27**):

SUPERFICIE COMMERCIALE

	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
	Superficie piano T-1 mq 151,00	1	mq 151,00
	Superficie fabbricato mq 29,00	0,25	mq 7,25
	Superficie balconi mq 27,00	0,25	mq 6,75
	Superficie cortile mq 161,00	*	mq 15,10 + 0,2
		Superficie totale	mq 180,30
		Superficie in c.t.	mq 180,00

* La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:



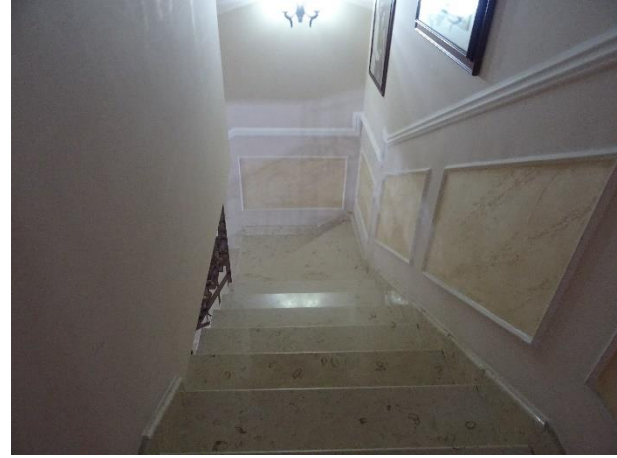
- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

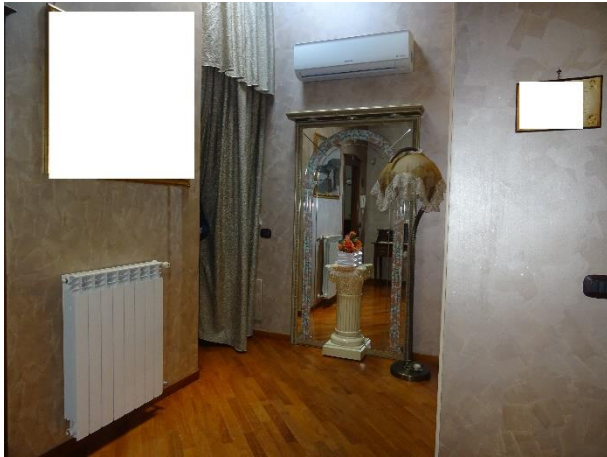
Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi

L'immobile non rientra nella situazione evidenziata.

RILIEVO FOTOGRAFICO

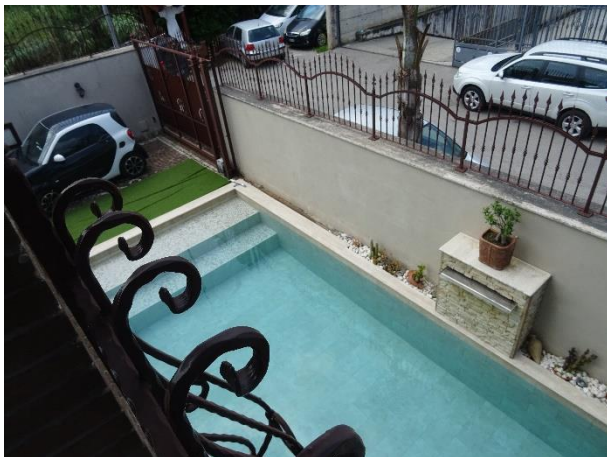






Firmato Da: STRAZZELLA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42894d62eaeabb48f7bd847d44079cef0







PIANTA STATO DEI LUOGHI



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

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

I dati catastali identificativi attuali a far data dal 29/06/2020 sono i seguenti: foglio 2, p.lla 1901, sub 7 dati derivanti da variazione del 25/06/2020 pratica n. NA0115797. L'attuale sub. 7 è scaturito dal precedente subalterno 3 del medesimo foglio e particella, dati derivanti dalla costituzione del 29/12/2011 pratica n. NA1096684 (**cf. all.to 25**).

La particella terreni correlata è identificata nel Catasto Terreni al foglio 2, p.lla 1901; Tale particella deriva dalla soppressione della p.lla 1139, dati derivanti da tipo mappale del 18/06/2020 presentato il 18/06/2020 per nuova costruzione.

La particella 1139 a sua volta è scaturita dalla variazione d'ufficio del 09/02/2000 che ha provocato la soppressione della p.lla 237 del medesimo foglio.

- 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);

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

- 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,

Non esistono variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

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.

Dal confronto eseguito tra la planimetria catastale e il sopralluogo effettuato si evince che, nella fattispecie, l'immobile da valutare non presenta difformità

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

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



LOTTO N.3:

Piena ed intera proprietà per la quota 1/1 dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H con duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna, piscina e fabbricato indipendente adibito a cucina, e così composto:

- piano terra: cucina, bagno e ampio salone;
- piano primo: disimpegno, tre camere e bagno

il tutto confinante, a sud con strada pubblica, a ovest con corso Italia, a nord con sub 5, a est con sub 8; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale

Il bene è riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub.7, cat. A/7. Per il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 1943/2020; lo stato attuale dei luoghi presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

Valore di stima € 115.425,00**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Sulla base della certificazione notarile e delle verifiche effettuate si evince che la quota 1/1 del diritto di piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto alla sig.ra Mauriello Margherita nata a Villaricca (Na) il 13/07/1993 con atto di donazione per Notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. n. 70488 racc. n. 26778 trascritto il 10/02/2021 ai nn. 6384/4570 mediante il quale il sig. Di Rosa Giovanni nato a Mugnano di Napoli (Na) il 01/05/1975 "...**DONA** in favore del coniuge, signora **MAURIELLO Margherita**, che con animo grato accetta, la piena proprietà di tutti i diritti da esso donante vantati in ragione di **1/2** (un mezzo) - essendo i restanti diritti pari alla metà già di titolare di essa donante - sulla seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Villaricca al Corso Italia N. 304 e, precisamente:

- **ABITAZIONE avente accesso da Corso Italia**, ai piani terra con annessa corte e locale deposito in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una



consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 178 (centosettantotto);

confinante a sud con strada pubblica in distacco dell'alveo, e continuando in senso orario con Corso Italia, con abitazione sub 5, con abitazione sub 8;

riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 2 - particella 1901 sub 7** - Corso Italia N. 304 - piani T/1 - categoria A/7 - classe 1 - vani 6,5 - sup. catastale mq 178 - RCEuro 604,25 - **intestato ai donanti per 1/2 ciascuno**” (cfr. **all.to 3**).

Con atto di convenzione matrimoniale per notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. 70487 racc. 26777, registrato presso l’Agenzia di Napoli DP II il 28/01/2021 al n. 1630/1T i coniugi Di Rosa-Mauriello sceglievano il regime della separazione dei beni. Tale regime non risulta trascritto sull’estratto di matrimonio.

Precedentemente, la particella di terreno, riportata al NCT al foglio 2, p.lla 1139, su cui sorge il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto pervenne ai coniugi Di Rosa Giovanni nato a Mugnano di Napoli il 01/05/1975 e Mauriello Margherita nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, all’epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni, per acquisto dai coniugi Ascione Giuliano nato a Giugliano in Campania il 15/07/1954 e Flaviano Filomena nata a Giugliano in Campania il 20/06/1957 con atto di compravendita per Notar Alfonso Monda del 20/01/2005 rep. 161116 racc. 24828 trascritto il 04/02/2005 ai nn. 5329/3313.

Ai coniugi Ascione-Flaviano la particella di terreno sopra citata pervenne per acquisto dalla “Società Cooperativa Edilizia Il TIMONE a r.l.” con atto di compravendita per Notar Carlo Tafuri del 18/03/1999 rep. 263627 racc. 61813 trascritto il 16/04/1999 ai nn. 12815/9566 (cfr. **all.to 10**).

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

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Villaricca e dalla certificazione inviata alla scrivente a mezzo pec si evince che, per il fabbricato di quattro unità di cui fa parte il bene de quo, risulta rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1943 del 04/08/2020 nei confronti della sig.ra Mauriello Margherita. Ai fini del rilascio



del richiamato Permesso di Costruire in Sanatoria erano state presentate, ai sensi della Legge 326/03, due istanze di condono edilizio prot. 15184 e 15125 del 10/12/2004, ognuna relativa a n. 2 unità abitative del fabbricato articolate su piano terra e 1° piano, oltre ad un locale deposito posto a piano terra; ciascuna istanza aveva per oggetto la realizzazione in sanatoria di 540 mc e 270 mq di tipo residenziale. Da un confronto con i grafici allegati alla pratica di condono, coincidenti con lo stato attuale dei luoghi, si è verificato che il volume realizzato è maggiore; si rappresenta, inoltre, che per il bene in esame nei grafici di cui sopra non è rappresentata la piscina rinvenuta in loco.

Si evidenzia, inoltre, che il fabbricato de quo è soggetto al vincolo “Distanza corso d’Acqua - Alveo dei Camaldoli” in merito al quale non risulta, nella documentazione rilasciata dal Comune di Villaricca, il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

A parere della scrivente, sulla scorta di quanto sopra riportato, allo stato il cespite risulta illegittimo e non sanabile. Si rappresenta altresì che la pratica di condono è sprovvista di titolo di provenienza e di certificato di agibilità.

Oltre al provvedimento di Condono Edilizio non sono stati rinvenuti altri titoli edilizi rilasciati (**cf. all.to 14**).

Si rappresenta altresì che l’aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall’art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall’art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001.

Non si è proceduto con l’acquisizione del certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricato.

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

In sede di sopralluogo si è constatato che il bene è occupato dalla sig.ra Mauriello Margherita unitamente al proprio coniuge Di Rosa Giovanni.

Dal certificato di residenza storico acquisito presso il Comune di Villaricca risulta che la sig.ra Mauriello Margherita risiede in Corso Italia n. 300 H dal 12/04/2021



(cfr. all.to 28).

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

Per il bene pignorato non risultano trascrizioni di pignoramento successive a quella originante la presente procedura espropriativa.

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali 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).

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

Non vi sono provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge.

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

Il fabbricato in oggetto non è sottoposto a vincoli storico-artistico e paesaggistico **(cfr. all.to 16).**

Dalla certificazione rilasciata dal comune di Villaricca risulta altresì che la particella di terreno su cui ricade il bene in oggetto è soggetta a “vincoli” di cui al D. L.vo N.42 del 22.01.2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio s.m.i. (Distanza corso d'Acqua “Alveo dei Camaldoli”) **(cfr. all.to 14).**



e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

Il fabbricato, in cui ricade il cespite, è sprovvisto di amministrazione condominiale.

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

Nell'atto di compravendita per Notar Alfonso Monda del 20/01/2005 rep. 161116 racc. 24828 trascritto il 04/02/2005 ai nn. 5329/3313 è precisato quanto segue.

“...La vendita comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza e con ogni onere, peso e gravame, con tutte le servitù attive e passive, con ogni ragione, azione e diritto ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova a CORPO e non a MISURA, così come posseduto e pervenuto ad essa Parte Venditrice, chiarendosi che detto terreno è gravato da servitù di passaggio a piedi o con mezzi meccanici, di posa in sottosuolo di condutture per servizi di utenza, nonché diritto di allacciarsi alle condotte già esistenti sulla strada attualmente già realizzata” (cfr. all.to 10).

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.

Non risultano sequestri penali ed amministrativi.

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:

- 9) **Iscrizioni ipotecarie;**
- 10) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);**

I vincoli ed oneri giuridici, sulla scorta dei documenti in atti, sono i seguenti:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Trascrizione del pignoramento nn. 26836/36064 del 15/07/2021 a favore di Fallimento Impero Costruzioni srl con sede in Calvizzano (Na) contro tra gli altri Di Mauriello Margherita e gravante tra gli altri sul bene in oggetto;
- Trascrizione del pignoramento nn. 48103/64743 30/12/2021 a favore di Cecere Maria Domenica nata a Giugliano il 16/01/1959 e Cecere Gaetano nato a Giugliano in Campania il 06/04/1953 contro, tra gli altri, Mauriello Margherita e gravante, tra gli altri, sul bene in oggetto;
- Trascrizione del pignoramento nn. 54370/42716 del 12/11/2024 a favore di Fallimento Impero Costruzioni srl con sede in Calvizzano (Na) contro tra gli altri Mauriello Margherita e gravante tra gli altri sul bene in oggetto.

La scrivente Esperto Stimatore, mediante visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Napoli 2 del 30/04/2024 (**cf. all.to 29**), ha verificato che a carico della sig.ra Mauriello Margherita e sul bene in oggetto non sussistono iscrizioni e trascrizioni ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti.

- 11) **Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella**



determinazione del valore di mercato laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

Cfr. p.to 6.

12) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del valore di mercato laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

Non sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali.

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

Il cespite non insiste su suolo demaniale (**cfr. all.to 18**).

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

Dalla documentazione acquisita e consultata non si evince l'esistenza di censi, livelli o usi civici.

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

Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per



i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei seguenti dati:

- valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2023 relativi alla zona Semicentrale/Circumvallazione/Corso Europa, via Palermo, via della Libertà, corso Italia, codice zona C1 compresi tra € 1.150,00 e € 1.750,00;
- valori pubblicati sul Borsino Immobiliare e compresi tra un minimo di 1.099,00 €/mq ed un massimo di 1.812,00 €/mq (**cf. all.to 19**).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione, delle caratteristiche, e della categoria catastale la scrivente ritiene di applicare un valore prossimo a quello medio pari a 1.500,00 €/mq

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.500,00 mq.

Superficie commerciale (Sc) = mq 180,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.500,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 1.500,00 x mq 180,00 = € 270.000,00

Il valore di € 270.000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

5% per assenza garanzia di vizi = € 13.500,00;

Valore di stima al netto delle correzioni € 256.500,00.



Volendo applicare una riduzione del 10% sul valore di mercato del cespite in oggetto, per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, ne consegue:

€ 256.500,00 - 10%= € 230.850,00.

In considerazione di quanto evidenziato relativamente alla regolarità urbanistica (cfr. punto 6) la scrivente ritiene di applicare una ulteriore decurtazione sul più probabile valore di mercato vista la presenza di abusi non sanabili e per compensare eventuali sanzioni amministrative

€ 230.850,00 - 50%= € 115.425,00.

VALORE LOTTO N. 3

Più probabile valore di mercato € 115.425,00

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

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

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

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

Il cespite è stato pignorato per l'intero.

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



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

Dal certificato di residenza storico del 20/06/2023 la sig.ra Mauriello Margherita risulta residente presso il Comune di Villaricca (Na) al corso Italia n. 300/H dal 12/04/2021 (**cf. all.to 28**).

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.

Dal certificato di stato civile acquisito presso il Comune di Villaricca (Na) (**cf. all.to 9**) risulta che:

- Mauriello Margherita nata a Villaricca il 13/12/1975 e Di Rosa Giovanni nato a Mugnano il 01/05/1975 hanno contratto matrimonio in Villaricca (Na) il 18/03/1996.
- Annotazioni: nessuna.

Si precisa che con atto di “Dichiarazione di Separazione dei Beni” per Notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. 70487/26777, registrato il 28/01/2021 al n. 1630 Serie 1T presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – DP II, i coniugi Di Rosa



Giovanni e Mauriello Margherita sceglievano il regime di separazione dei beni (**cf. all.to 9**).

È necessario evidenziare che l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. 4 p. II s. A anno 1996, rilasciato dal Comune di Villaricca, specifica che i coniugi Di Rosa / Mauriello hanno contratto matrimonio nel comune di Villaricca, mentre nel richiamato atto di "Dichiarazione di Separazione dei Beni" i coniugi hanno dichiarato di aver contratto matrimonio con effetti civili nel comune di Calvizzano in data 18/03/1996 e che ... *il loro matrimonio risulta riportato nel Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Calvizzano con i seguenti dati: anno 1996 – n.7 – parte II – serie B ...* (**cf. all.to 9**)

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

Il debitore esecutato è una persona fisica.



RELAZIONE LOTTO N. 4
FOGLIO 2 P.LLA 1901 SUB 8

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale pignorato è la quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) al Corso Italia n. 300 H, piano T-1 riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub. 8, cat. A/7 appartenente alla sig.ra Di Rosa Carmen Emmanuela nata a Villaricca (Na) il 02/05/2002.

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 $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In seguito al provvedimento del 23/12/2024 con cui il GE dott. Annamaria Buffardo, sulla scorta dell'estensione del pignoramento e del "... deposito dell'istanza di vendita dell'intero con allegata relazione notarile", ha disposto l'integrazione della relazione di stima al fine di meglio specificare il compendio nella sua interezza. Si precisa che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 di piena proprietà e corrispondente a quella in titolarità alla debitrice esecutata ad



ella pervenuto con atto di donazione per Notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. n. 70488 racc. n. 26778 trascritto il 10/02/2021 ai nn. 6381/4567 mediante il quale i coniugi Di Rosa Giovanni nato a Mugnano di Napoli (Na) il 01/05/1975 e la sig.ra Mauriello Margherita nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, ciascuno per i propri diritti ed entrambi in solido per l'intero, donano in favore della figlia Di Rosa Carmen Emmanuela nata a Villaricca il 02/05/2022, che accetta, la piena proprietà di "...**ABITAZIONE avente accesso dalla strada pubblica posta a sud in distacco dell'alveo, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 172 (centosettantadue);**

*confinante a sud con strada pubblica in distacco dell'alveo, e continuando in senso orario con abitazione sub 7, con abitazione sub 6, con terreno particella 803; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 2 - particella 1901 sub 8** - Corso Italia N. 304 - piani T/1 - categoria A/7 - classe 1 - vani 6,5 - sup. catastale mq 172 - RCEuro 604,25 - intestato ai donanti per 1/2 ciascuno (cfr. all.to 10).*

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).

La scrivente, dall'analisi del fascicolo d'ufficio, ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 283/2021 ha per oggetto:

"...A) 1/2 della piena proprietà dell'ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 169 (centosessantanove); confinante a nord con Viale che dà accesso all'abitazione sub 6 e continuando in senso orario con abitazione sub 6, con abitazione sub 7, con Corso Italia; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al foglio 2 - particella 1901 sub 5 - Corso Italia N. 304 - piani T/1 - categoria A/7 - classe 1 - vani 6,5 - sup. catastale mq



169 – RC Euro 604,25” appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Maria Di Rosa nata a Villaricca (Na) il 13/07/1993 C.F. DRSMRA93L53G309A;

“...B) 1/2 della piena proprietà dell’ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia a mezzo di Viale privato posto a nord dell’abitazione sub 5, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 171 (centosettatantuno); confinante ad ovest con abitazione sub 5 e Viale privato di accesso da Corso Italia e continuando in senso orario con particella 1839, con terreno particella 802 et 803, con abitazione sub 8; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 6** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 171 – RC Euro 604,25” appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Nicoletta Di Rosa nata a Villaricca il 06/08/1996 C.F. DRSNLT96M46G309O;

“...C) 1/2 della piena proprietà dell’ABITAZIONE avente accesso dalla strada pubblica posta a sud in distacco dall’alveo, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 172 (centosettantadue); confinante a sud con strada pubblica in distacco dall’alveo, e continuando in senso orario con abitazione sub 7, con abitazione sub 6, con particella 803; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 8** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 172 – RC Euro 604,25” appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Carmen Emmanuela Di Rosa nata a Villaricca (Na) il 02/05/2002 C.F. DRSCMN02E42G309U;

“...D) 1/2 della piena proprietà dell’ABITAZIONE avente accesso da Corso Italia, ai piani terra con annessa corte e locale deposito in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 178 (centosettantotto); confinante a sud con strada pubblica in distacco dall’alveo, e continuando in senso orario Corso Italia, con abitazione sub 5, con abitazione sub 8; riportata in Catasto Fabbricati del Comune



di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 7** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 178 – RC Euro 604,25”; appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Margherita Mauriello nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975 C.F. MRLMGH75T53G309Z.

Con provvedimento del 27/07/2023 il GE dott. Antonio Cirma ha disposto la riunione della presente procedura esecutiva con la procedura esecutiva pendente presso il medesimo Tribunale al numero di RGE 508/2021, instaurata da Cecere Maria Domenica, nata a Giugliano in Campania il 16/01/1959, e Cecere Gaetano, nato a Giugliano in Campania il 06/04/1953, contro i medesimi soggetti per le medesime quote, nonché contro il sig. Di Rosa Antonio nato a Napoli il 18.06.1998, C.F.: DRSNTN98H18F839I, per “...l'intera proprietà dell'Immobile sito in Villaricca (NA), alla via Leonardo da Vinci n. 345, foglio 3, p.lla 277, sub. 37, categoria C/6, classe 3, mq 20, piano S 1 ...”.

In seguito al provvedimento del 20/09/2024, con il quale il GE dott. Antonio Cirma (**cf. all.to**) ha disposto che il pignoramento “...debba riguardare l'intera proprietà”, il creditore procedente ha provveduto a depositare atto pignoramento, trascritto il 12/11/2024 ai nn. 54370/42716, contro Di Rosa Maria, nata a Villaricca (Na) il 13/07/1993 – Di Rosa Nicoletta, nata a Villaricca il 06/08/1996 – Di Rosa Carmen Emmanuela, nata a Villaricca (Na) il 02/05/2002 – Mauriello Margherita nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, avente per oggetto il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 in luogo della quota di 1/2 (**cf. all.to**).

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:

I dati di identificazione catastale, foglio 2, p.lla 1901, sub 8 (**cf. all.to 30**), indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

- nell'ipotesi di “difformità sostanziali” dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio,

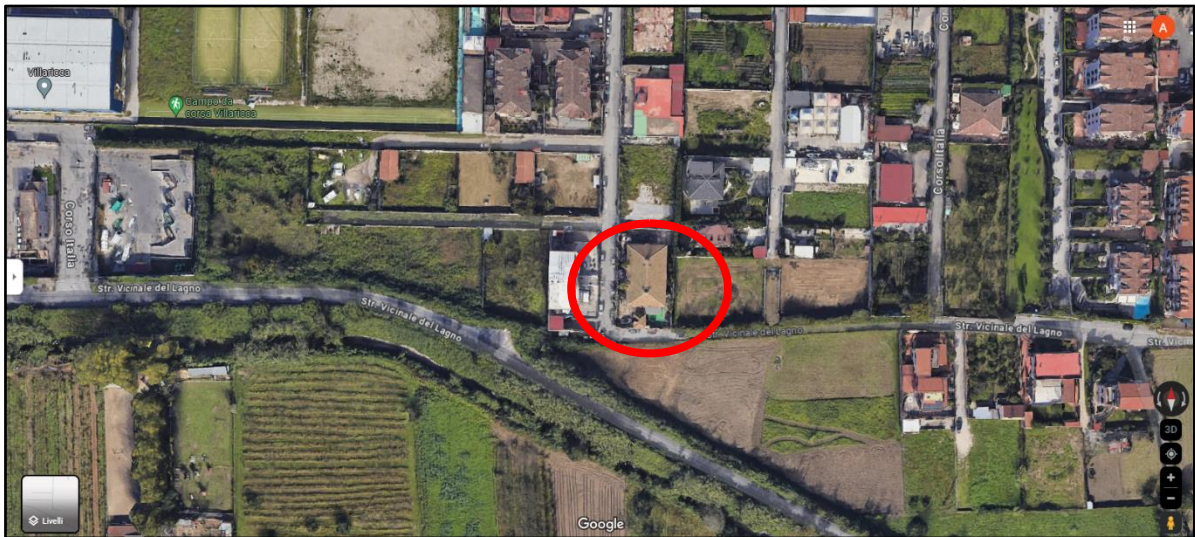


fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non sono state riscontrate difformità.

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 catastali identificativi dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300H sono i seguenti: foglio 2, p.lla 1901, sub 8 (cfr. all.to 30).



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).

Il bene in oggetto non è interessato da procedure di pubblica utilità.

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).

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato: quota 1 / 1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H, riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub 8, piano T-1, confinante, a sud con strada pubblica, a ovest con sub 7, a nord con sub 6, a est con p.lla 803 - sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO N. 4**

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

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate presso il N.C.E.U. emerge che il bene in oggetto consiste in una unità immobiliare, facente parte di un fabbricato suddiviso in 4 villette, ognuna con accesso indipendente e corte esclusiva, ubicata nel Comune di Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H in zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale.

Trattasi di unità immobiliare con duplice esposizione, con corte esclusiva, articolata su due livelli, piano terra e primo piano mansardato, collegati tra di loro da una scala in muratura, e così composta:

- piano terra: cucina, bagno e ampio salone;
- piano primo: disimpegno, tre camere e bagno

e presenta le seguenti finiture: infissi in pvc con persiane e/o grate esterne in metallo, pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che sono rivestite con materiale ceramico, impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo. In merito alla conformità degli impianti, non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali sugli stessi, si è potuto procedere solo ad una indagine di tipo visivo. Pertanto, al fine di



conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in € 2.500,00. L'immobile, inoltre, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo necessario per acquisirlo è pari a € 250,00 circa.

L'altezza interna dei vani al piano terra è di 2,90 mt e al primo piano è compreso da un minimo di 2,70 mt ad un massimo di 3,46 mt. Come si evince dal rilievo fotografico allegato lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento è da considerarsi buono (**cf. all.to 31**).

Dal rilievo metrico effettuato la scrivente Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti superfici (**cf. all.to 32**):

SUPERFICIE COMMERCIALE

	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
	Superficie piano T-1 mq 151,00	1	mq 151,00
	Superficie balconi mq 27,00	0,25	mq 6,75
	Superficie cortile mq 180,00	*	mq 15,10 + 0,58
		Superficie totale	mq 173,43
		Superficie in c.t.	mq 173,00

* La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

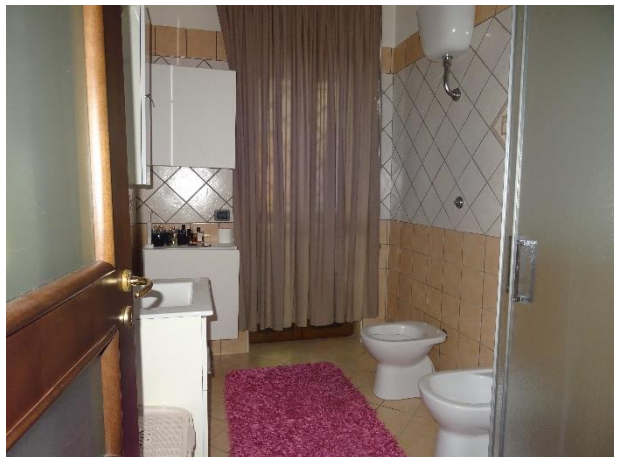
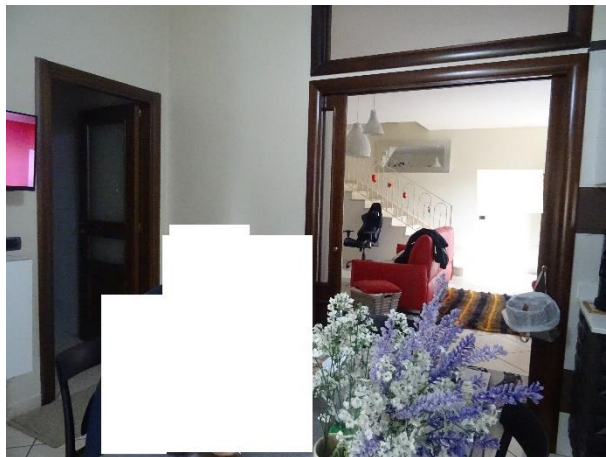
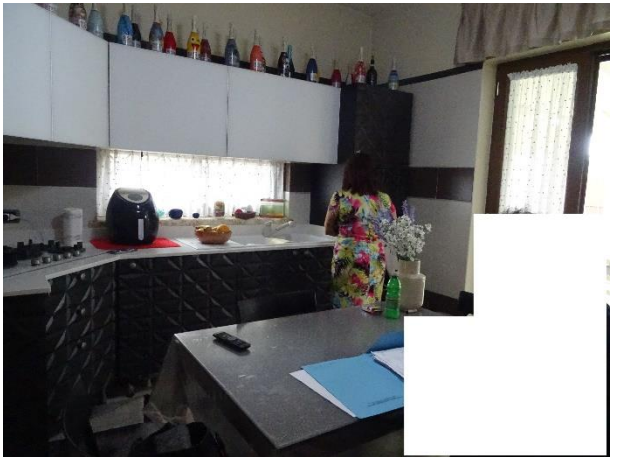
- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

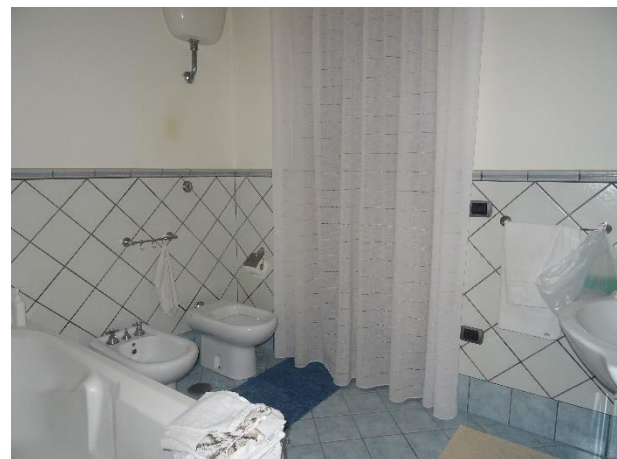
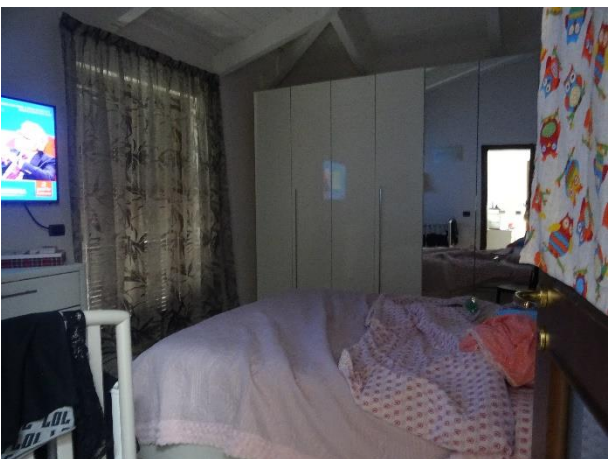
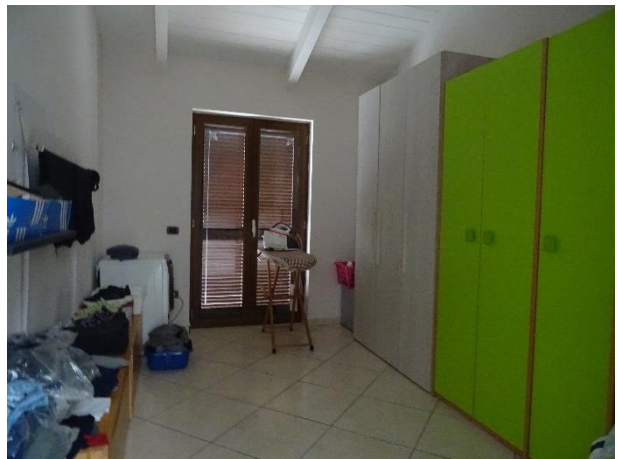
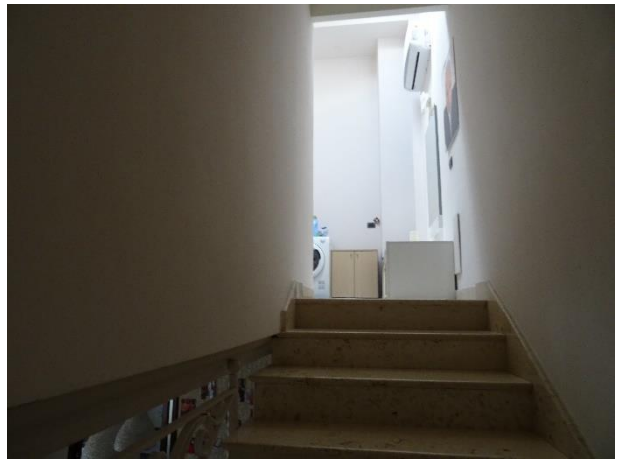
Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi

L'immobile non rientra nella situazione evidenziata.

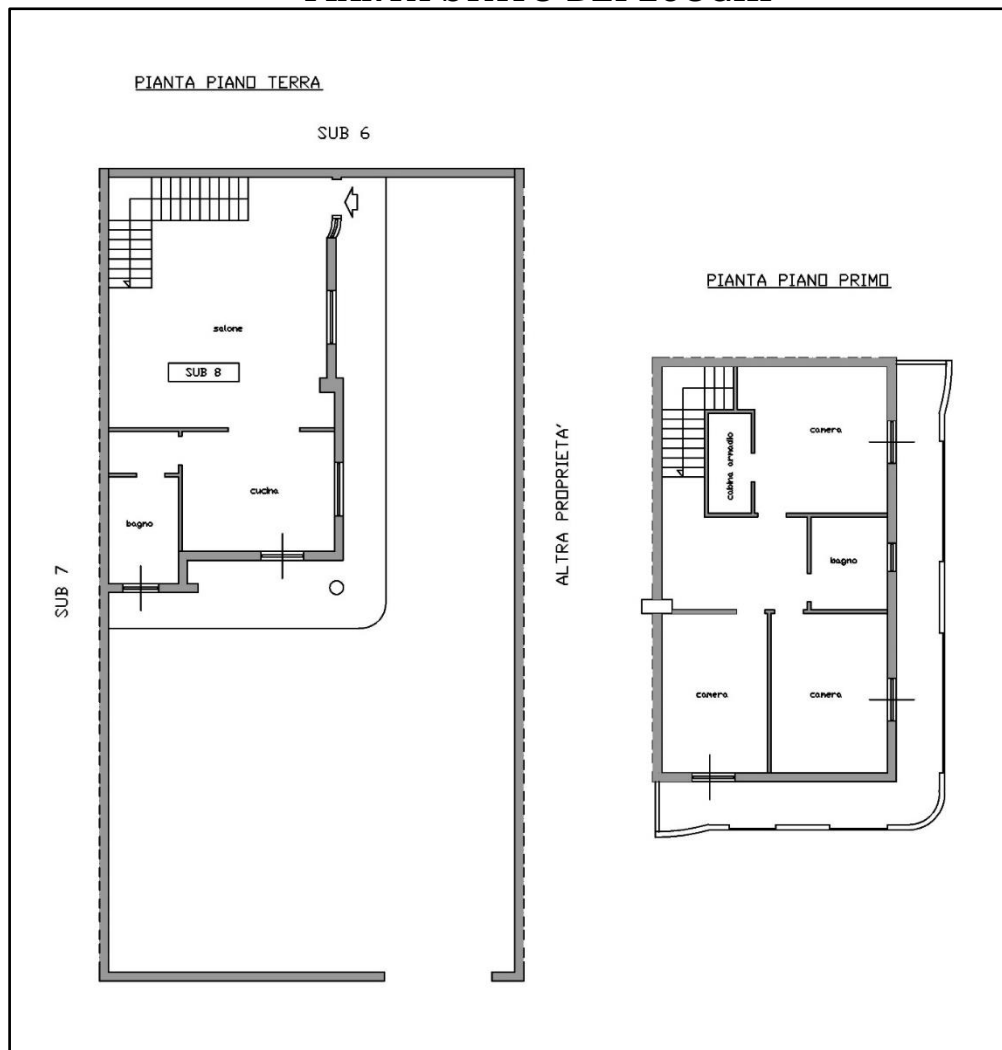
RILIEVO FOTOGRAFICO









PIANTA STATO DEI LUOGHI**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

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

I dati catastali identificativi attuali a far data dal 29/06/2020 sono i seguenti: foglio 2, p.lla 1901, sub 8 dati derivanti da variazione del 25/06/2020 pratica n. NA0115798. L'attuale sub. 8 è scaturito dal precedente subalterno 4 del medesimo foglio e particella, dati derivanti dalla costituzione del 29/12/2011 pratica n. NA1096684 (**cf. all.to 30**).

La particella terreni correlata è identificata nel Catasto Terreni al foglio 2, p.lla 1901; Tale particella deriva dalla soppressione della p.lla 1139, dati derivanti da tipo mappale del 18/06/2020 presentato il 18/06/2020 per nuova costruzione.

La particella 1139 a sua volta è scaturita dalla variazione d'ufficio del 09/02/2000 che ha provocato la soppressione della p.lla 237 del medesimo foglio.



- 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);

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

- 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,

Non esistono variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

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.

Dal confronto eseguito tra la planimetria catastale e il sopralluogo effettuato si evince che, nella fattispecie, l'immobile da valutare non presenta difformità

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

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

LOTTO N.4:

Piena ed intera proprietà per la quota 1/1 dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H con duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna e così composto:

- piano terra: cucina, bagno e ampio salone;
- piano primo: disimpegno, tre camere e bagno

il tutto confinante, a sud con strada pubblica, a ovest con sub 7, a nord con sub 6, a est con p.lla 803; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale

Il bene è riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub.8, cat. A/7. Per il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria



n. 1943; lo stato attuale dei luoghi presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

Valore di stima € 110.936,25

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

Sulla base della certificazione notarile e delle verifiche effettuate si evince che la quota 1/1 del diritto di piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto alla debitrice eseguita con atto di donazione per Notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. n. 70488 racc. n. 26778 trascritto il 10/02/2021 ai nn. 6383/4569 mediante il quale il sig. Di Rosa Giovanni nato a Mugnano di Napoli (Na) il 01/05/1975 e la sig.ra Mauriello Margherita nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, ciascuno per i propri diritti ed entrambi in solido per l'intero, donano in favore della figlia Di Rosa Carmen Emmanuela, che accetta, la piena proprietà di “...**ABITAZIONE avente accesso dalla strada pubblica posta a sud** in distacco dell'alveo, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 172 (centosettantadue);

confinante a sud con strada pubblica in distacco dell'alveo, e continuando in senso orario con abitazione sub 7, con abitazione sub 6, con terreno particella 803; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 2 - particella 1901 sub 8** - Corso Italia N. 304 - piani T/1 - categoria A/7 - classe 1 - vani 6,5 - sup. catastale mq 172 - RCEuro 604,25 - **intestato ai donanti per 1/2 ciascuno (cfr. all.to 3).**

Con atto di convenzione matrimoniale per notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. 70487 racc. 26777, registrato presso l'Agenzia di Napoli DPII il 28/01/2021 al n. 1630/1T i coniugi Di Rosa-Mauriello sceglievano il regime della separazione dei beni. Tale regime non è riportato nell'estratto di matrimonio.

Precedentemente, la particella di terreno, riportata al NCT al foglio 2, p.lla 1139, su cui sorge il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto pervenne ai coniugi Di Rosa Giovanni nato a Mugnano di Napoli il 01/05/1975 e Mauriello Margherita



nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, all'epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni, per acquisto dai coniugi Ascione Giuliano nato a Giugliano in Campania il 15/07/1954 e Flaviano Filomena nata a Giugliano in Campania il 20/06/1957 con atto di compravendita per Notar Alfonso Monda del 20/01/2005 rep. 161116 racc. 24828 trascritto il 04/02/2005 ai nn. 5329/3313.

Ai coniugi Ascione-Flaviano la particella di terreno sopra citata pervenne per acquisto dalla "Società Cooperativa Edilizia Il TIMONE a r.l." con atto di compravendita per Notar Carlo Tafuri del 18/03/1999 rep. 263627 racc. 61813 trascritto il 16/04/1999 ai nn. 12815/9566 (**cf. all.to 10**).

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

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Villaricca e dalla certificazione inviata alla scrivente a mezzo pec si evince che, per il fabbricato di quattro unità di cui fa parte il bene de quo, risulta rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1943 del 04/08/2020 nei confronti della sig.ra Mauriello Margherita. Ai fini del rilascio del richiamato Permesso di Costruire in Sanatoria erano state presentate, ai sensi della Legge 326/03, due istanze di condono edilizio prot. 15184 e 15125 del 10/12/2004, ognuna relativa a n. 2 unità abitative del fabbricato articolate su piano terra e 1° piano, oltre ad un locale deposito posto a piano terra; ciascuna istanza aveva per oggetto la realizzazione in sanatoria di 540 mc e 270 mq di tipo residenziale. Da un confronto con i grafici allegati alla pratica di condono, coincidenti con lo stato attuale dei luoghi, si è verificato che il volume realizzato è maggiore.

Si evidenzia, inoltre, che il fabbricato de quo è soggetto al vincolo "Distanza corso d'Acqua - Alveo dei Camaldoli" in merito al quale non risulta, nella documentazione rilasciata dal Comune di Villaricca, il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

A parere della scrivente, sulla scorta di quanto sopra riportato, allo stato il cespite risulta illegittimo e non sanabile. Si rappresenta altresì che la pratica di condono è sprovvista di titolo di provenienza e di certificato di agibilità.



Oltre al provvedimento di Condono Edilizio non sono stati rinvenuti altri titoli edilizi rilasciati (**cf. all.to 14**).

Si rappresenta altresì che l'aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001.

Non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricato.

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

In sede di sopralluogo si è constatato che il bene è occupato dalla sig.ra Iaccio Stefania nata a Melito di Napoli il 03/03/1975 in forza di contratto di locazione avente durata di anni quattro + quattro a partire dal 14/04/2021 e registrato in pari data al n. 3447 serie 3T e con un canone mensile previsto di € 350,00 (**cf. all.to 34**). La registrazione risulta antecedente alla trascrizione di entrambi i pignoramenti immobiliari avvenuti il 15/07/2021 e il 30/12/21.

Al fine di quantificare il canone di locazione di un cespite appartenente al segmento dell'immobile pignorato, si può fare riferimento ai valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2023 relativi alla zona /Circumvallazione/Corso Europa, via Palermo, via della Libertà, corso Italia, codice zona C1, compresi tra un minimo di 3,8 €/mq ed un massimo di 5,8 €/mq (**cf. all.to 19**).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.



- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Ne consegue che:

i valori locazione (€/mq) sono compresi tra € 3,8 e € 5,8 a mq per ville e villini; considerando un valore medio si otterrà un valore di locazione unitario pari a 4,8 €/mq.

Canone di locazione stimato = € 4,8 x 173 mq = € 830,04

Il canone di locazione stimato per uso abitativo (€ 830,04) risulta superiore a quello stabilito nel contratto di locazione (€ 350,00) e comunque non inferiore di un terzo rispetto al valore locativo medio di mercato.

Il canone di locazione stabilito nel contratto di locazione (€ 350,00) risulta inferiore rispetto a quello stimato ma non inferiore di un terzo rispetto al valore locativo stimato (€ 830,04).

Anche se si volessero considerare i valori riferiti ad abitazioni di tipo civile ci troveremmo in una situazione pressoché analoga in quanto i valori oscillano da un minimo di € 3,7/mq e € 5,7/mq.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).***

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

Per il bene pignorato non risultano trascrizioni di pignoramento successive a quella



originante la presente procedura espropriativa.

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

Non vi sono provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge.

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

Il fabbricato in oggetto non è sottoposto a vincoli storico-artistico e paesaggistico **(cfr. all.to 16)**.

Dalla certificazione rilasciata dal comune di Villaricca risulta altresì che la particella di terreno su cui ricade il bene in oggetto è soggetta a “vincoli” di cui al D. L.vo N.42 del 22.01.2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio s.m.i. (Distanza corso d'Acqua “Alveo dei Camaldoli”) **(cfr. all.to 14)**.

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

Il fabbricato, in cui ricade il cespite, è sprovvisto di amministrazione condominiale.

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

Nell'atto di compravendita per Notar Alfonso Monda del 20/01/2005 rep. 161116 racc. 24828 trascritto il 04/02/2005 ai nn. 5329/3313 è precisato quanto segue.

“...La vendita comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza e con ogni onere, peso e gravame, con tutte le servitù attive e passive, con ogni ragione, azione e diritto ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova a CORPO e non a MISURA, così come posseduto e pervenuto ad essa Parte Venditrice, chiarendosi che detto terreno è gravato da servitù di passaggio a piedi o con mezzi meccanici, di posa in sottosuolo di condutture per servizi di utenza, nonché diritto di



allacciarsi alle condotte già esistenti sulla strada attualmente già realizzata” (cfr. all.to 10).

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.

Non risultano sequestri penali ed amministrativi.

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:

- 13) Iscrizioni ipotecarie;**
- 14) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);**

I vincoli ed oneri giuridici, sulla scorta dei documenti in atti, sono i seguenti:



TRASCRIZIONI CONTRO:

- Trascrizione del pignoramento nn. 26836/36064 del 15/07/2021 a favore di Fallimento Impero Costruzioni srl con sede in Calvizzano (Na) contro tra gli altri Di Rosa Carmen Emmanuela e gravante tra gli altri sul bene in oggetto;
- Trascrizione del pignoramento nn. 48103/64743 30/12/2021 a favore di Cecere Maria Domenica nata a Giugliano il 16/01/1959 e Cecere Gaetano nato a Giugliano in Campania il 06/04/1953 contro, tra gli altri, Di Rosa Carmen Emmanuela e gravante, tra gli altri, sul bene in oggetto;
- Trascrizione del pignoramento nn. 54370/42716 del 12/11/2024 a favore di Fallimento Impero Costruzioni srl con sede in Calvizzano (Na) contro tra gli altri Di Rosa Carmen Emmanuela e gravante tra gli altri sul bene in oggetto.

La scrivente Esperto Stimatore, mediante visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Napoli 2 del 30/04/2024 (**cf. all.to 34**), ha verificato che a carico della sig.ra Di Rosa Carmen Emmanuela e sul bene in oggetto non sussistono iscrizioni e trascrizioni ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti.

15) *Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del valore di mercato laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*

Cfr. p.to 6.

16) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del valore di mercato laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

Non sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali.

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

Il cespite non insiste su suolo demaniale (**cf. all.to 18**).



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

Dalla documentazione acquisita e consultata non si evince l'esistenza di censi, livelli o usi civici.

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

Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei seguenti dati:

- valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2023 relativi alla zona Semicentrale/Circumvallazione/Corso Europa, via Palermo, via della Libertà, corso Italia, codice zona C1 compresi tra € 1.150,00 e € 1.750,00;
- valori pubblicati sul Borsino Immobiliare e compresi tra un minimo di 1.099,00 €/mq ed un massimo di 1.812,00 €/mq (**cf. all.to 19**).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.



- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione, delle caratteristiche, e della categoria catastale la scrivente ritiene di applicare un valore prossimo a quello medio pari a 1.500,00 €/mq

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.500,00 mq.

Superficie commerciale (Sc) = mq 173,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.500,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 1.500,00 x mq 173,00 = € 259.500,00

Il valore di € 259.500,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

5% per assenza garanzia di vizi = € 12.975,00;

Valore di stima al netto delle correzioni € 246.525,00.

Volendo applicare una riduzione del 10% sul valore di mercato del cespite in oggetto, per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, ne consegue:

€ 246.525,00 - 10%= € 221.872,50.

In considerazione di quanto evidenziato relativamente alla regolarità urbanistica (cfr. punto 6) la scrivente ritiene di applicare una ulteriore decurtazione sul più probabile valore di mercato vista la presenza di abusi non sanabili e per compensare eventuali sanzioni amministrative

€ 221.872,50 - 50%= € 110.936,25.

VALORE LOTTO N. 4

Più probabile valore di mercato € 110.936,25



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

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

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

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

Il cespite è stato pignorato per l'intero

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

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

Dal certificato di residenza storico del 20/06/2023 la sig.ra Di Rosa Carmen Emmanuela è residente presso il Comune di Villaricca (Na) al corso Italia n. 300/H dal 12/04/2021 (**cf. all.to 35**).

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.

Dal certificato di stato civile acquisito presso il Comune di Villaricca (Na) (**cf. all.to 7**) risulta che Di Rosa Carmen Emmanuela nata a Villaricca il 02/05/2002 è di stato civile nubile.

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

Il debitore esecutato è una persona fisica.



RELAZIONE LOTTO N. 5
FOGLIO 3 P.LLA 277 SUB 37

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale pignorato è la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) alla via Giancarlo Siani (già via Leonardo da Vinci n. 345) piano SI, riportato al NCEU al foglio 3, p.lla 277, sub. 37, cat. C/6 appartenente al sig. Di Rosa Antonio nato a Napoli il 18/06/1998.

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 $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato pervenuto con atto di compravendita per Notar Pasquale Cante del 22/09/2020 rep. n. 70050 racc. n. 26459 trascritto il 12/10/2020 ai nn. 27226/37507 mediante il quale il sig. De Filippis Rocco nato a Villaricca il 03/09/1977 vende e trasferisce "...in favore del signor **DI ROSA Antonio**, che in buona fede accetta ed acquista:



- **LOCALE** al piano seminterrato della consistenza di metri quadrati 18 (diciotto) e della superficie catastale di metri quadrati 20 (venti); confinante con locale sub 38, con area di manovra sub 32, con locale sub 36;

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 3 particella 277 sub 37** - Via Leonardo da Vinci N. 345 - piano S1 - categoria C/6 - classe 3 - mq. 18 - sup. catastale mq 20 - RCEuro 41,83” (cfr. **all.to 36**).

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).

La scrivente, dall'analisi del fascicolo d'ufficio, ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 283/2021 ha per oggetto:

“...A) 1/2 della piena proprietà dell'ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 169 (centosessantatré); confinante a nord con Viale che dà accesso all'abitazione sub 6 e continuando in senso orario con abitazione sub 6, con abitazione sub 7, con Corso Italia; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 5** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 – vani 6,5 – sup. catastale mq 169 – RC Euro 604,25” appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Maria Di Rosa nata a Villaricca (Na) il 13/07/1993 C.F. DRSMRA93L53G309A;

“...B) 1/2 della piena proprietà dell'ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia a mezzo di Viale privato posto a nord dell'abitazione sub 5, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 171 (centosettatantuno); confinante ad ovest con abitazione sub 5 e Viale privato di accesso da Corso Italia e continuando in senso orario con particella 1839, con terreno particella 802 et 803, con abitazione sub 8; riportata in Catasto



Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 6** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 171 – RC Euro 604,25” appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Nicoletta Di Rosa nata a Villaricca il 06/08/1996 C.F. DRSNLT96M46G309O;

“...C) 1/2 della piena proprietà dell’ABITAZIONE avente accesso dalla strada pubblica posta a sud in distacco dall’alveo, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 172 (centosettantadue); confinante a sud con strada pubblica in distacco dall’alveo, e continuando in senso orario con abitazione sub 7, con abitazione sub 6, con particella 803; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 8** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 172 – RC Euro 604,25” appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Carmen Emmanuela Di Rosa nata a Villaricca (Na) il 02/05/2002 C.F. DRSCMN02E42G309U;

“...D) 1/2 della piena proprietà dell’ABITAZIONE avente accesso da Corso Italia, ai piani terra con annessa corte e locale deposito in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 178 (centosettantotto); confinante a sud con strada pubblica in distacco dall’alveo, e continuando in senso orario Corso Italia, con abitazione sub 5, con abitazione sub 8; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca **al foglio 2 – particella 1901 sub 7** – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 vani 6,5 – sup. catastale mq 178 – RC Euro 604,25”; appartenente, la quota pignorata, alla sig.ra Margherita Mauriello nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975 C.F. MRLMGH75T53G309Z.

Con provvedimento del 27/07/2023 il GE dott. Antonio Cirma ha disposto la riunione della presente procedura esecutiva con la procedura esecutiva pendente presso il medesimo Tribunale al numero di RGE 508/2021, instaurata da Cecere Maria Domenica, nata a Giugliano in Campania il 16/01/1959, e Cecere Gaetano, nato a Giugliano in Campania il 06/04/1953, contro i medesimi soggetti per le



medesime quote, nonché contro il sig. Di Rosa Antonio nato a Napoli il 18.06.1998, C.F.: DRSNTN98H18F839I, per “...l'intera proprietà dell'Immobilie sito in Villaricca (NA), alla via Leonardo da Vinci n. 345, foglio 3, p.lla 277, sub. 37, categoria C/6, classe 3, mq 20, piano S 1 ...”.

In seguito al provvedimento del 20/09/2024, con il quale il GE dott. Antonio Cirma (**cf. all.to**) ha disposto che il pignoramento “...debba riguardare l'intera proprietà”, il creditore procedente ha provveduto a depositare atto pignoramento, trascritto il 12/11/2024 ai nn. 54370/42716, contro Di Rosa Maria, nata a Villaricca (Na) il 13/07/1993 – Di Rosa Nicoletta, nata a Villaricca il 06/08/1996 – Di Rosa Carmen Emmanuela, nata a Villaricca (Na) il 02/05/2002 – Mauriello Margherita nata a Villaricca (Na) il 13/12/1975, avente per oggetto il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 in luogo della quota di 1/2 (**cf. all.to**).

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:

I dati di identificazione catastale, foglio 3, p.lla 277, sub 37 (**cf. all.to 37**), indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

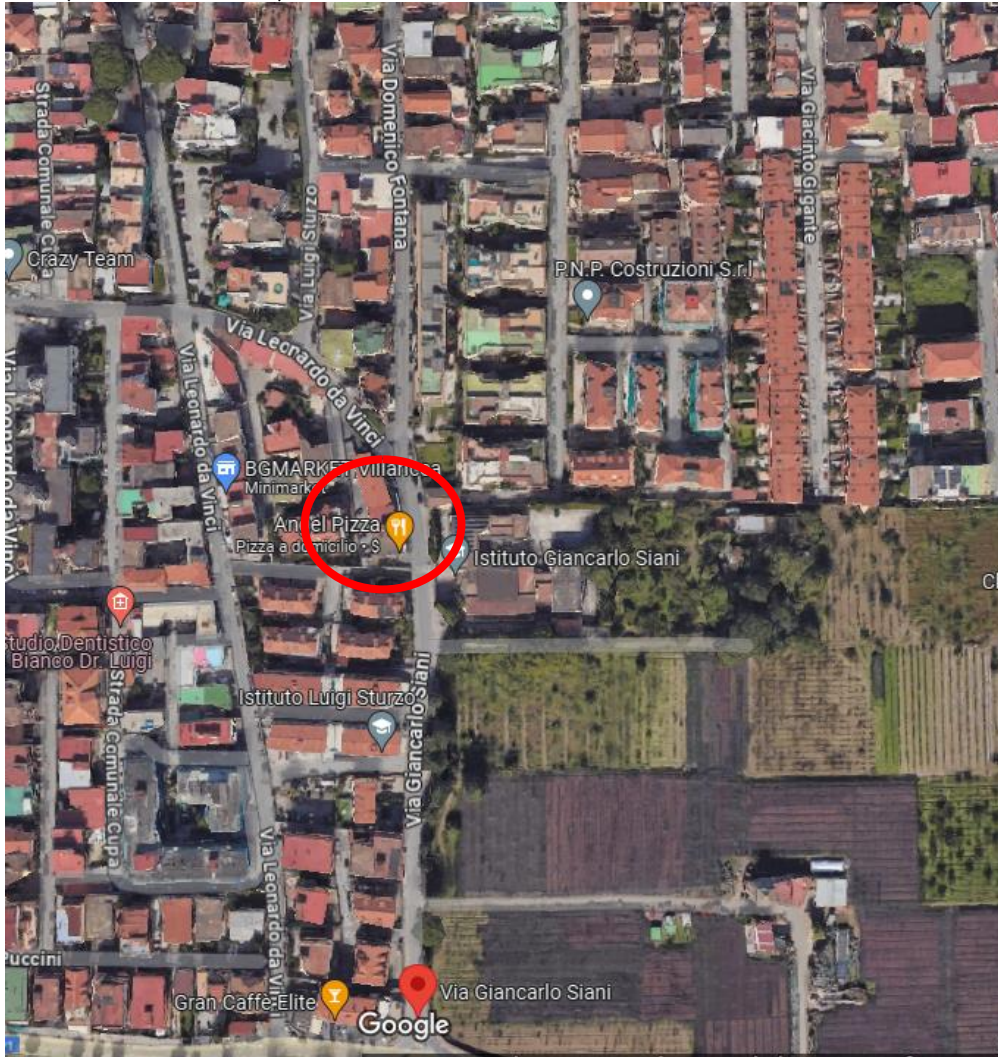
- nell'ipotesi di “difformità sostanziali” dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione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

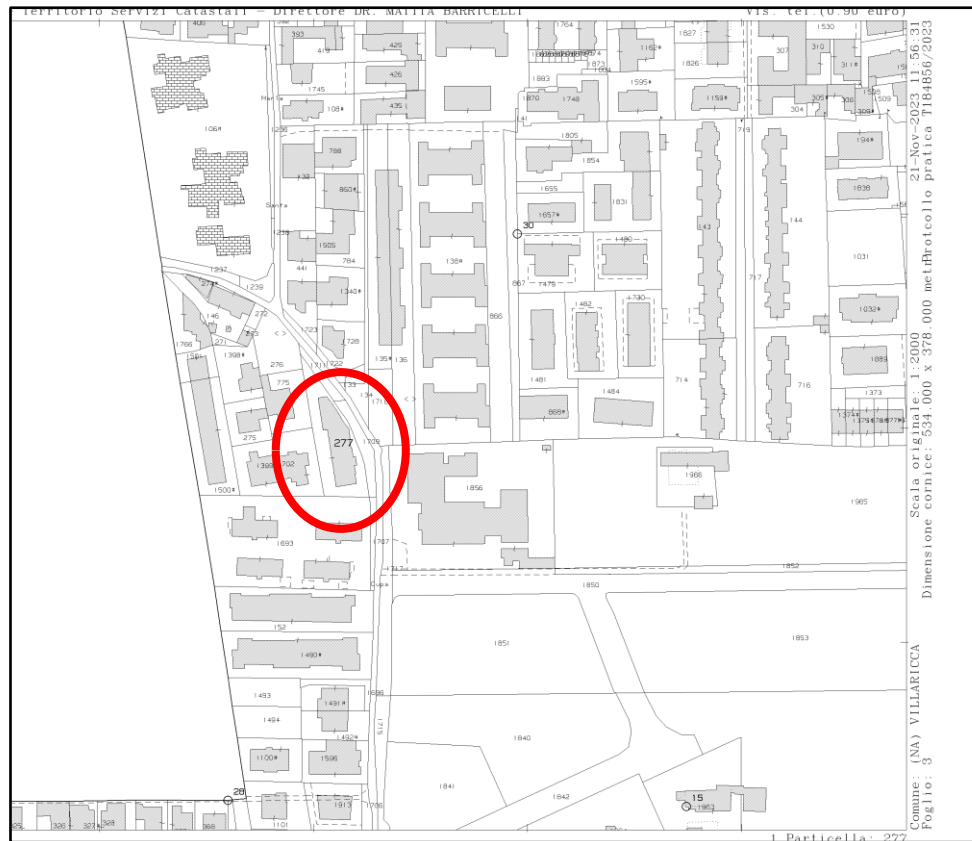
Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non sono state riscontrate difformità.

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 catastali identificativi dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) alla via Giancarlo Siani (già via Leonardo da Vinci n. 345) sono i seguenti: foglio 3, p.lla 277, sub 37 (**cf. all.to 37**).





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).

Il bene in oggetto non è interessato da procedure di pubblica utilità.

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).

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato - immobile sito in Villaricca (Na) alla via Giancarlo Siani (già via Leonardo da Vinci n. 345), riportato al NCEU al foglio 3, p.lla 277, sub 37, piano SI, confinante con locale sub 38, area di manovra, sub 36 - sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO N. 5.**

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

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate presso il N.C.E.U. emerge che il bene in oggetto consiste in un locale box di circa mq. 18,00 (**cf. all.to 38**), posto al piano SI di un fabbricato di n. 4 piani fuori terra, ubicato nel Comune di Villaricca (Na) alla via Giancarlo Siani (già via Leonardo da Vinci n. 345) in zona semicentrale a carattere residenziale.

Come si evince dal rilievo fotografico allegato lo stato conservativo e manutentivo del cespite è da considerarsi mediocre (**cf. all.to 39**).

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi

L'immobile non rientra nella situazione evidenziata.

RILIEVO FOTOGRAFICO





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

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

I dati catastali identificativi attuali a far data dal 29/06/2020 sono i seguenti: foglio 3, p.lla 277, sub 37 dati derivanti da frazionamento e fusione del 13/07/2010 pratica n. NA0639191 del 13/07/2010 da cui è scaturita dalla soppressione del subalterno 25 e 26 del medesimo foglio e particella (**cf. art. 37**).

La particella terreni correlata è identificata nel Catasto Terreni al foglio 3, p.lla 277;

- 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);

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

- 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,

Non esistono variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

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.

Dal confronto eseguito tra la planimetria catastale e il sopralluogo effettuato non sono state rilevate difformità

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

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

LOTTO N.5:

Piena ed intera proprietà del box ubicato in Villaricca (Na) alla via Giancarlo Siani (già via Leonardo da Vinci n. 345), piano SI; confina, come da titolo di provenienza e planimetria catastale locale sub 38, area di manovra, sub 36; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale



Il bene è riportato al NCEU al foglio foglio 3, p.lla 277, sub 37, cat. C/6. Per il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risultano rilasciati Permesso di costruire n. 2792 del 21/12/1991 e DIA prot. n. 7883 del 31/05/2010. Non è stato possibile eseguire un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la pratica Dia per irreperibilità dei grafici.

Valore di stima € 12.312,00

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

Sulla base della certificazione notarile e delle verifiche effettuate si evince che la quota 1/1 del diritto di piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto al sig. Di Rosa Antonio con atto di compravendita per Notar Pasquale Cante del 22/09/2020 rep. n. 70050 racc. n. 26459 trascritto il 12/10/2020 ai nn. 27226/37507 mediante il quale il sig. De Filippis Rocco nato a Villaricca il 03/09/1977 vende e trasferisce “...in favore del signor **DI ROSA Antonio**, che in buona fede accetta ed acquista:

- **LOCALE** al piano seminterrato della consistenza di metri quadrati 18 (diciotto) e della superficie catastale di metri quadrati 20 (venti); confinante con locale sub 38, con area di manovra sub 32, con locale sub 36;

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 3 particella 277 sub 37** - Via Leonardo da Vinci N. 345 - piano S1 - categoria C/6 - classe 3 - mq. 18 - sup. catastale mq 20 - RCEuro 41,83”.

Al sig. De Filippis Rocco, il bene in oggetto, identificato catastalmente con il sub 26, perveniva dalla società “MAIA COSTRUZIONI COOPERATIVA EDILIZIA ARL” con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli in data 25/03/2010 rep. 100273 trascritto il 22/04/2010 ai nn. 19025/13077.

Precedentemente alla società Maia Costruzioni cooperativa Edilizia srl la piena proprietà del terreno, riportata al NCT al foglio 3 p.lla 277 su cui sorge il bene in oggetto, pervenne per acquisto dal sig. Cicala Alessio nato a Villaricca il



01/01/1910 con atto di compravendita per Costantino Prattico del 03/10/1190 rep. 2542 racc. 2017, trascritto il 22/10/1990 ai nn. 32408/24192 (**cf. all.to 36**).

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

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Villaricca e dalla certificazione inviata alla scrivente a mezzo pec si evince che per il fabbricato di cui fa parte il bene de quo risultano i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 2792 del 21/12/1991 rilasciato alla società “MAIA COSTRUZIONI COOP. EDIL a r.l.” avente per oggetto la costruzione di un fabbricato per la realizzazione di n. 10 appartamenti per civili abitazioni, un piano interrato adibito a cantinato ed un piano terra adibito a porticato;
- DIA prot. n. 7883 del 31/05/2010 presentata dal sig. De Filippis Rocco avente per oggetto, come riportato nella relazione tecnica allegata, “...*sia la ristrutturazione dell’autorimessa, sia la diversa distribuzione dei box e la realizzazione di depositi*”.

Di tali pratiche l’ente preposto ha inviato copia alla scrivente a mezzo pec ad eccezione del grafico allegato alla pratica DIA in quanto, come attestato, “...*ALLO STATO NON E’ STATO REPERITO*”. L’ente preposto ha certificato altresì che non sono state rinvenuti altri titoli abilitativi.

Si rappresenta altresì che nella documentazione ricevuta non si evince il certificato di agibilità (**cf. all.to 40**).

Non si è proceduto con l’acquisizione del certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricato.

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

L’accesso al bene è stato consentito dal sig. Di Rosa Giovanni, padre del debitore esecutato. Il cespite al momento del sopralluogo si presentava libero.

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

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



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

g) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

Per il bene pignorato non risultano trascrizioni di pignoramento successive a quella originante la presente procedura espropriativa.

h) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali 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).

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

i) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

Non vi sono provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge.

j) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

Dalla certificazione rilasciata dal comune di Villaricca e dal certificato della Soprintendenza (**cf. all.to 41**) risulta che sulla particella in cui ricade il compendio immobiliare pignorato in oggetto non sussistono vincoli.

k) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

Il sig. Di Rosa Giovanni, padre del debitore esecutato, ha dichiarato al Custode Giudiziario in sede di sopralluogo, che il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

l) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.



Dalla documentazione in atti ed acquisita non emergono atti impositivi di servitù.

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.

Non risultano sequestri penali ed amministrativi.

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:

- 6) Domande giudiziali;**
- 7) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;**
- 8) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;**
- 9) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;**
- 10) 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:

- 17) Iscrizioni ipotecarie;**
- 18) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);**

I vincoli ed oneri giuridici, sulla scorta dei documenti in atti, sono i seguenti:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Trascrizione del pignoramento nn. 48103/64743 30/12/2021 a favore di Cecere Maria Domenica nata a Giugliano il 16/01/1959 e Cecere Gaetano nato a



Giugliano in Campania il 06/04/1953 contro, tra gli altri, Di Rosa Antonio e gravante, tra gli altri, sul bene in oggetto.

La scrivente Esperto Stimatore, mediante visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Napoli 2 del 25/03/204 (**cf. all.to 42**), ha verificato che a carico del bene in oggetto non sussistono iscrizioni e trascrizioni ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti.

19) *Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del valore di mercato laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*

Cfr. p.to 6.

20) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del valore di mercato laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

Non sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale.

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

Il cespite non insiste su suolo demaniale (**cf. all.to 43**).

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

Dalla documentazione acquisita e consultata non si evince l'esistenza di censi, livelli o usi civici.

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

Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.



La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2023 relativi alla zona Semicentrale/Circumvallazione/Corso Europa, via Palermo, via della Libertà, corso Italia, codice zona C1 compresi tra € 600,00 e € 1.000,00 (**cf. all.to 44**).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione, delle caratteristiche, e della categoria catastale la scrivente ritiene di applicare un valore prossimo a quello medio pari a 800,00 €/mq

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 800,00 mq.

Superficie commerciale (Sc) = mq 18,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 800,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 800,00 x mq 18,00 = € 14.400,00



Il valore di € 14.400,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

5% per assenza garanzia di vizi = € 720,00;

Valore di stima al netto delle correzioni € 13.680,00.

Volendo applicare una riduzione del 10% sul valore di mercato del cespite in oggetto, per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, ne consegue:

€ 13.680,00 - 10%= € 12.312,00.

VALORE LOTTO N. 5

Più probabile valore di mercato € 12.312,00

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

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

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

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

Il cespite è stato pignorato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale,



acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

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

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

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

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

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

Dal certificato di stato civile acquisito presso il Comune di Villaricca (Na) (**cf. all.to 8**) risulta che Di Rosa Antonio nato a Napoli il 18/06/1998 risulta di stato civile libero

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

Il debitore esecutato è una persona fisica.

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.
- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù,



pesi o limitazioni, si rimanda al titolo di provenienza che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

La scrivente Esperto Stimatore, ritenendo di aver svolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa degli allegati, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Aversa, 03/02/2025

L'Esperto Stimatore
Arch. Angela Strazzella

INDICE DEGLI ALLEGATI:

- Allegato n. 1: verbale di conferimento di incarico;
- Allegato n. 2: provvedimento di riunione del GE;
- Allegato: provvedimento GE Cirma del 20/09/2024;
- Allegato: provvedimento Ge Buffardo del 23/12/2024;
- Allegato: pignoramento piena proprietà;
- Allegato n. 3: verbale di accesso Esperto Stimatore;
- Allegato n. 4: certificazioni notarili;
- Allegato n. 5: certificato stato civile Di Rosa Maria;
- Allegato n. 6: certificato stato civile Di Rosa Nicoletta;
- Allegato n. 7: certificato stato civile Di Rosa Carmen Emmanuela;
- Allegato n. 8: certificato stato civile Di Rosa Antonio;
- Allegato n. 9: certificato stato civile Mauriello Margherita e atto di separazione dei beni;
- Allegato n. 10: titoli di provenienza;
- Allegato n. 11: documentazione catastale Lotto n. 1;
- Allegato n. 12: rilievo fotografico Lotto n. 1;
- Allegato n. 13: pianta dello stato dei luoghi Lotto n. 1;
- Allegato n. 14: documentazione Comune di Villaricca;
- Allegato n. 15: certificato di residenza Di Rosa Maria;
- Allegato n. 16: certificazione Soprintendenza;
- Allegato n. 17: ispezioni ipotecarie Di Rosa Maria e sub 5;



- Allegato n. 18: consultazione Agenzia Demanio;
- Allegato n. 19: valori immobiliari;
- Allegato n. 20: documentazione catastale Lotto n. 2;
- Allegato n. 21: rilievo fotografico Lotto n. 2;
- Allegato n. 22: pianta dello stato dei luoghi Lotto n. 2;
- Allegato n. 23: certificato di residenza Di Rosa Nicoletta;
- Allegato n. 24: ispezioni ipotecarie Di Rosa Nicoletta e sub 6;
- Allegato n. 25: documentazione catastale Lotto n. 3;
- Allegato n. 26: rilievo fotografico Lotto n. 3;
- Allegato n. 27: pianta dello stato dei luoghi Lotto n. 3;
- Allegato n. 28: certificato di residenza Mauriello Margherita;
- Allegato n. 29: ispezioni ipotecarie Mauriello Margherita e sub 7;
- Allegato n. 30: documentazione catastale Lotto n. 4;
- Allegato n. 31: rilievo fotografico Lotto n. 4;
- Allegato n. 32: pianta dello stato dei luoghi Lotto n. 4;
- Allegato n. 33: contratto di locazione;
- Allegato n. 34: ispezioni ipotecarie Di Rosa Carmen Emanuela e sub 8;
- Allegato n. 35: certificato di residenza Di Rosa Carmen Emanuela;
- Allegato n. 36: titoli di provenienza lotto n. 5;
- Allegato n. 37: documentazione catastale Lotto n. 5;
- Allegato n. 38: pianta dello stato dei luoghi Lotto n. 5;
- Allegato n. 39: rilievo fotografico Lotto n. 5;
- Allegato n. 40: documentazione urbanistica Lotto n. 5;
- Allegato n. 41: certificazione Soprintendenza Lotto n. 5;
- Allegato n. 42: ispezioni ipotecarie sub 37;
- Allegato n. 43: consultazione Agenzia Demanio Lotto n. 5;
- Allegato n. 44: valori OMI lotto n. 5.

