

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE CIVILE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa TRIGLIONE LORELLA**

Procedura esecutiva immobiliare n° 30/2025 R.G.E.

Promosso da:

██████████, creditore pignorante, rappresentato dall'avv.to ██████████

Contro:

██████████, debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

Al sottoscritto ing. Filippo Freda, con studio in Napoli alla via Filippo Illuminato, 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al n° **B434**, al Nuovo Albo Nazionale Telematico CTU con il n. **5** (ex n. **12881** dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli) ed al registro dei VALUTATORI IMMOBILIARI del CEPAS al n. **B01-439**, nominato Esperto per il procedimento n° **30/2025**, in data **24.04.2025** è stato conferito l'incarico di redigere relazione di consulenza tecnica e stima, secondo quanto prescritto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oggetto della perizia:

↪ locale magazzino/deposito sito nel comune di **VILLARICCA (NA)** alla via **Venezia n. 32** individuato catastalmente come, Fg. **6 - P.IIa 342 - Sub. 2 - cat. C/2** [REDACTED]

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente il sottoscritto ha proceduto alla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e della documentazione depositata dal creditore.

D'all'esame emerso del fascicolo risulta che il creditore ha provveduto al deposito di Relazione Notarile a firma del Notar dott. [REDACTED], che risulta completa e copre il ventennio precedente alla data di pignoramento, così come riscontrato dalla documentazione reperita presso i vari uffici. Inoltre specifica che i dati catastali, sia attuali che storici, sono stati correttamente indicati nell'atto di pignoramento.

In data **27.05.2025**, unitamente al Custode **Notaio Fulvia Mustilli**, effettuava l'accesso, nel corso del quale eseguiva il rilievo fotografico e metrico del bene.

L'immobile, all'atto dell'accesso, è risultato utilizzato dall'esecutato.

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. I beni oggetto del pignoramento sono individuati come di seguito:

⊙ **magazzino/deposito** sito in **Villaricca (NA)** alla via **Venezia n. 46 già 32**, piano **T**; così distinti in Catasto Fabbricati:

↪ locale magazzino/deposito sito nel comune di **VILLARICCA (NA)** alla via **Venezia n. 46 già 32** individuato catastalmente come, Fg. **6 - P.IIa 342 - Sub. 2 - cat. C/2** [REDACTED];

1.A - RISCONTRO DATI CATASTALI

In riscontro dei dati catastali sopra riportati, il sottoscritto procedeva al confronto con quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di mutuo.

Dati contenuti nell'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento, depositato in data **30.10.2024**, sono riportati i seguenti dati:

↪ **Piena proprietà locale magazzino/deposito** sito nel comune di **VILLARICCA (NA)** alla via **Venezia n. 32** individuato catastalmente come, Fg. **6 - P.IIa 342 - Sub. 2 - cat. C/2**.

Dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data **23.10.2024** al reg. **39884/31855** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di NAPOLI 2 – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e riporta i seguenti dati:

Immobilabile n. 1

Comune **G333 – VILLARICCA (NA)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - **Foglio 6 Particella 342 Subalterno 2**

Natura **C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO** - Consistenza **97 mq.**

Indirizzo **VIA VENEZIA N. CIVICO 32 - PIANO T**

Per quanto rilevato, il sottoscritto ritiene che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in quota di 1/1 per l'unità 1.**

I dati catastali relativi all'unità immobiliare oggetto di stima, specificati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita **sono rispondenti alle certificazioni catastali ed ipocatastali estratte.**

1.B – ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con la foto aerea. Risulta la perfetta corrispondenza superficiale complessiva tra il grafico particellare e il rilievo aereo-fotogrammetrico.



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE A ORTOFOTO

1.C – FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

In risposta al presente quesito, provvede alla formazione di **LOTTO UNICO** Si sottolinea che nella zona vi è la scarsa presenza di posti auto liberi e/o a pagamento.

➡ **LOTTO UNICO: PROPRIETA' 1/1 - Foglio. 6 – part. 342 - Sub. 2 - cat. C/2;**

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno, altresì, inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

2.A – INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Il **LOTTO UNICO** è identificabile come segue:

- ⊙ **locale magazzino/deposito ubicato al piano Terra, dello stabile di via Venezia n. 46 già 32 - VILLARICCA (NA)**

Descritto, dal seguente identificativo catastale:

➔ Foglio. **6** – part. **342** - Sub. **2** - cat. **C/2**.

L'unità confina con:

- ⇒ **a nord** : con altra proprietà (p.lla 659);
- ⇒ **a est** : con altra proprietà (p.lla 341);
- ⇒ **a sud** : con via Venezia;
- ⇒ **a ovest**: con altra proprietà (p.lla 343);
- ⇒ **Il tutto salvo se altri.**

2.B – DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il bene oggetto della presente relazione di stima, si materializza:

- in un locale magazzino/deposito posto al piano T;

L'unità è parte di un complesso edilizio composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su tre livelli, piano terra, primo e secondo. **Il magazzino/deposito** è ubicato al piano terra dello stesso edificio, ed è destinato a locale deposito e garage.

L'ingresso avviene dalla via Venezia n. 46 per mezzo di accesso pedonale e carroia.



INDIVIDUAZIONE INGRESSO PEDONALE/CARRABILE – INGRESSO VANO SCALA



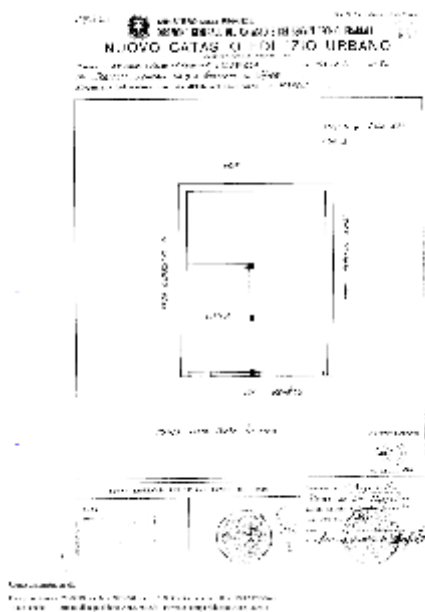
Foto da 1/2 – ACCESSO DA VIA CONSOLARE CAMPANA - VISTA ACCESSO CARRABILE

2.B.a - DESCRIZIONE LOTTO UNICO – MAGAZZINO/DEPOSITO

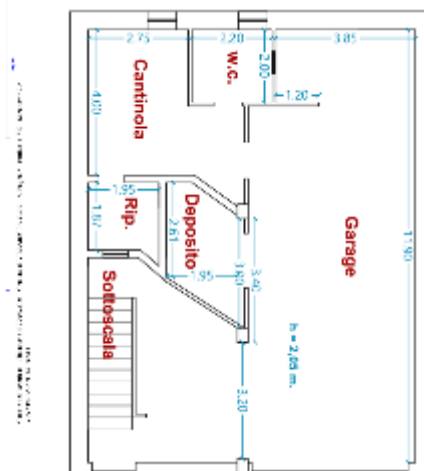
Al locale magazzino si accede da un cancello carrabile posto alla sinistra di via Venezia, traversa di via Consolare Campana arteria principale di collegamento tra il Comune di Villaricca e il Comune di Qualiano.

Il locale è composto da un'ampia zona utilizzata come garage, avente accesso da via Venezia, un locale deposito avente accesso dalla prima porta a sinistra, un secondo ambiente avente accesso dalla seconda porta a sinistra che risulta a sua volta composto da un vano (cantinola), un bagno e un ripostiglio.

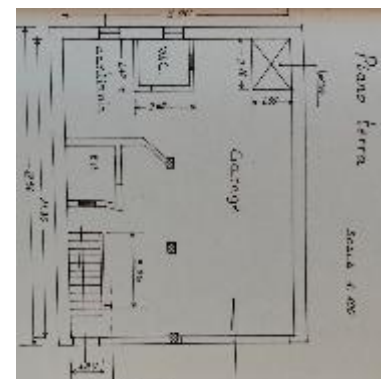
Fig. 1/2 - STATO CATASTALE SUBALTERNO 2



PLANIMETRIA STATO CATASTALE SUBALTERNO 2



PLANIMETRIA STATO ATTUALE SUBALTERNO 2



PLANIMETRIA DI CONDONO SUBALTERNO 2

La planimetria catastale, non risulta corrispondente al grafico allegato alla richiesta di condono reperita, di cui si tratterà al punto 6. Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con il grafico sopra indicato, si è riscontrata:

- ***l'apertura di un vano porta nel locale Cantinola che consente l'accesso diretto al locale ripostiglio;***
- ***l'eliminazione del forno;***
- ***la chiusura dell'accesso diretto al ripostiglio stesso dalla zona garage;***
- ***la realizzazione di una separazione tra il garage e la cantinola, per mezzo di una tramezzatura ortogonale alla parete del w.c. con termine sul terzo pilastro;***
- ***la realizzazione di due tramezzature, la prima realizzata tra il secondo e il terzo pilastro, la seconda, obliqua tra la parete di confine del ripostiglio e il secondo pilastro, con la conseguente realizzazione di un vano deposito.***

Tali modifiche saranno trattate al quesito n. 6

A riscontro di quanto sopra si inserisce una descrizione fotografica del bene.

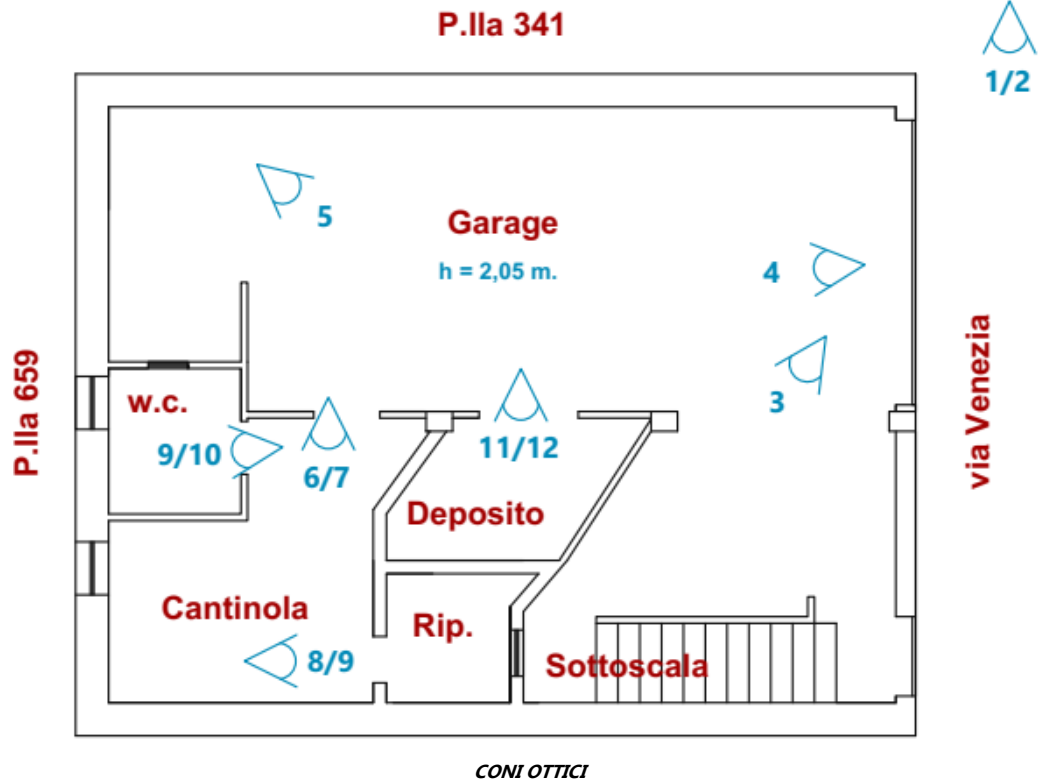


Foto 3/4 - ZONA GARAGE



Foto 5 - INDIVIDUAZIONE ACCESSI DEPOSITO E CANTINOLA



Foto 6/7 - CANTINOLA



Foto 7/8 - ACCESSO RIPOSTIGLIO - INTERNO RIPOSTIGLIO



Foto 9/10 - BAGNO

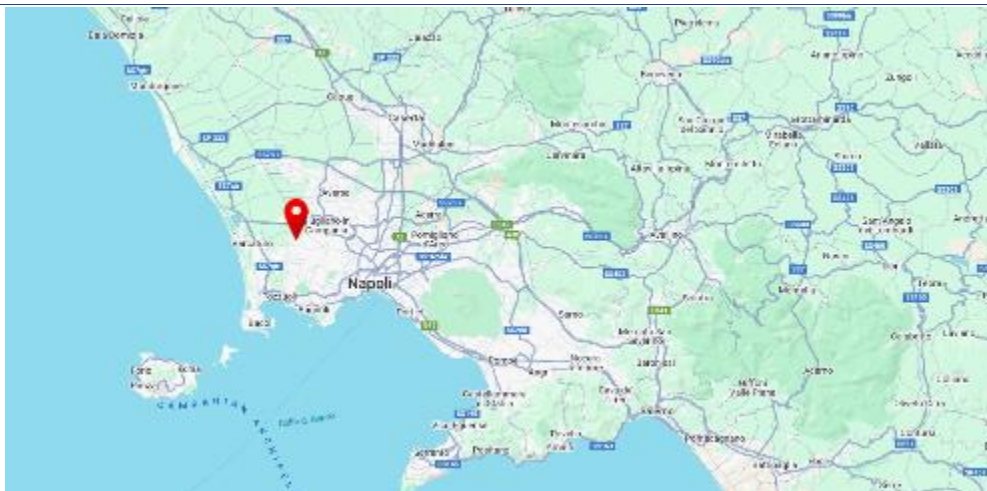


Foto 11/12 - DEPOSITO

2.C – DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'intero complesso, risulta edificato nel Comune di Villaricca (NA), nella zona periferica del Comune. La zona risulta ben collegata alle principali arterie viarie consentendo un rapido collegamento sia alla zona flegrea, sia all'area est del Comune di Napoli. Nelle immediate vicinanze sono localizzate diversificate attività commerciali, mentre nelle zone limitrofe sono presenti istituti scolastici.

Nel complesso l'area è posta nelle vicinanze di attività commerciali ed è ben collegata a strade di scorrimento veloce.



LOCALIZZAZIONE DEL BENE A LIVELLO COMUNALE – PROVINCIALE E REGIONALE

2.D – CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con struttura in cemento armato, con pilastri e travi di collegamento. La tompagnatura esterna è, presumibilmente, a cassa vuota e le tramezzature interne in blocchi forati.

Lo **stato di conservazione del fabbricato** è da considerarsi **mediocre e necessita di opere di manutenzione ordinaria/straordinaria**. L'immobile è risultato in uno stato di **conservazione scarso**, con la necessità di

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in tutti gli ambienti. L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico. Le rifiniture sono di tipo economico.

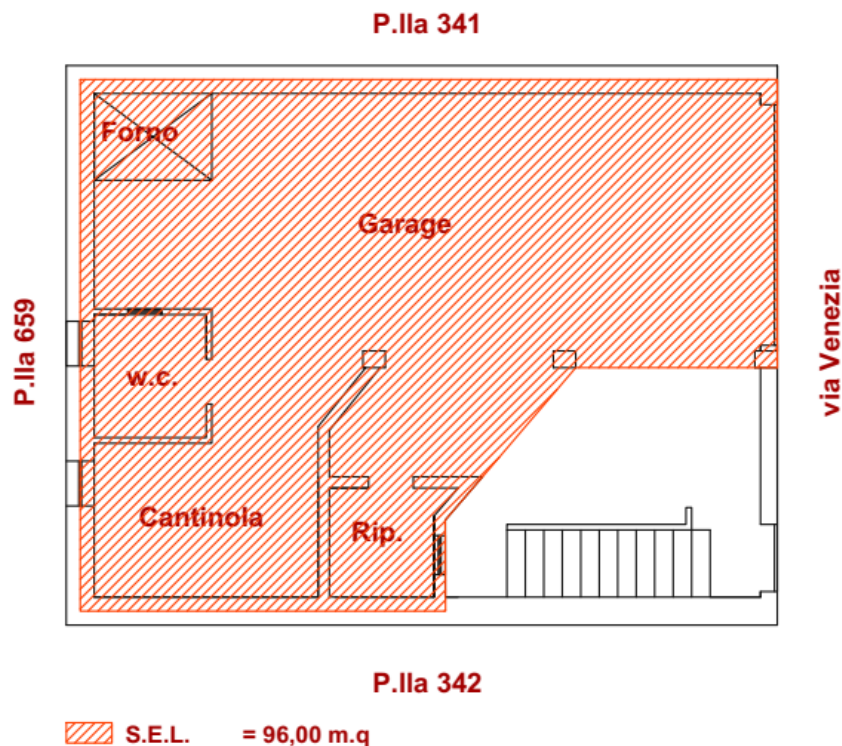
2.E – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo delle superfici commerciali, il sottoscritto ha fatto ricorso all'applicazione delle metodologie **I.V.S. (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)**, e alle **linee guida dell'O.M.I.**, considerando come superficie di riferimento, la **superficie esterna lorda (S.E.L.)**.

LOTTO UNO

Per l'individuazione della superficie, si considera l'intera superficie di pianta dell'immobile, comprese l'occupato delle tompanature e delle tramezzature interne, la cui disposizione non incide su detta determinazione.

| INDIVIDUAZIONE SUPERFICI | SUP. REALE | RAPPORTO MERCANTILE | SUP. COMMERCIALE |
|--------------------------|------------|---------------------|------------------|
| LOTTO UNICO | | | |
| | mq. | % | mq. |
| S.E.L. | 96 | 100 | 96 |
| TOTALE | | | 113,00 |



PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONI SUPERFICI SUB 2

Le superfici sono state ricavate dai rilievi e dai riscontri eseguiti considerando le destinazioni assentite.

Esse vengono moltiplicate per i relativi coefficienti mercantili. Dalla loro somma si ricava la **SUPERFICIE COMMERCIALE** del bene.

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.IIa 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.IIa del C.T. alla p.IIa 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.IIa e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.IIa 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.

3.A – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI LOTTI

Ai fini della corretta identificazione catastale, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre idonea documentazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – sez. Territorio, come di seguito elencato:

- ⇒ *visura storica catastale per immobile;*
- ⇒ *planimetria catastale.*

In Catasto Fabbricati, le unità immobiliari, risultano identificate come segue:

➔ **LOTTO UNICO: Fg. 6 – P.IIa 342 – Sub. 2 – Cat. A/2 – Cl. 1 – Consistenza 97 mq.;**

Intestati rispettivamente:

- ⇒ [REDACTED] – Proprietà 1/1;

3.A.a – ELENCO DELLE VARIAZIONI CATASTALI MAGAZZINO/DEPOSITO SUB. 2

3.A.b – ELENCO DELLE INTSTAZIONI CATASTALI MAGAZZINO/DEPOSITO SUB. 2

3.A.c – DIFFORMITA' CATASTALI MAGAZZINO/DEPOSITO SUB. 2

Lo stato attuale non è conforme allo stato catastale in merito ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali modifiche saranno trattate al quesito n. 6

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.IIa _____** (ex p.IIa _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
 PREZZO BASE euro _____;
LOTTO n. 2: ecc.
 Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
 L'esperto deve, quindi, evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO – Proprietà 1/1 di un **locale MAGAZZINO/DEPOSITO** sito nel comune di **VILLARICCA (NA)** alla via **Venezia n. 32**. Il locale è composto da un'ampia zona utilizzata come garage, avente accesso da via Venezia, un locale deposito avente accesso dalla prima porta a sinistra, un secondo ambiente avente accesso dalla seconda porta a sinistra, che risulta a sua volta composto da un vano (cantinola), un bagno e un ripostiglio. Confina **a nord** con altra proprietà (p.IIa 659); **a est** con altra proprietà (p.IIa 341); **a sud** con via Venezia; **a ovest** con altra proprietà (p.IIa 343); il tutto salvo se altri; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto non riporta la scala esterna e la divisione interna del locale. La divisione interna è conforme al grafico allegato alla **Domanda Di Concessione Edilizia in Sanatoria**, con l'eccezione della chiusura della Cantinola e la creazione di un secondo deposito per mezzo di nuova tramezzatura e la modifica delle aperture nel ripostiglio.

L'intero complesso edilizio è stato edificato in assenza di autorizzazione pertanto è stata presentata **Domanda Di Concessione Edilizia In Sanatoria Prot. 12040, N. Progressivo 0239655808 Del 30.09.1986**, e dalla documentazione reperita si è riscontrato che **la pratica, all'attualità, non risulta esitata** ma dalla consultazione del fascicolo, il Comune con comunicazione prot. 5324 del 28.03.1999 **richiedeva un'integrazione documentale per il rilascio della stessa, "stante il parere favorevole della commissione preposta del 12.12.1995 verb. N.5"**.

PREZZO BASE euro € 35.204,00

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

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

Al 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.

Al 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 alla 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 alla 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 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.

Per rispondere al presente quesito il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le visure ipotecarie sul bene ed a estrarre le note di trascrizione dei vari passaggi di proprietà, verificando la correttezza della relazione notarile in atti.

Dalle verifiche effettuate risulta che il [REDACTED], con atto di **COMPRAVENDITA** a cura del Notaio

[REDACTED], con il medesimo atto provvedevano anche all'**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**, a seguito del decesso del [REDACTED]. I beni sono venuti in possesso dei [REDACTED]

[REDACTED] per mezzo della **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta in data [REDACTED]

[REDACTED] e successiva rettifica trascritta in data [REDACTED] a seguito del decesso del [REDACTED]

[REDACTED], il terreno, su cui è stato successivamente edificato il fabbricato allocante il cespite in oggetto è pervenuto per **ATTO DI DONAZIONE** e successivo atto di **DIVISIONE**

redatti dal Notaio [REDACTED] e trascritti in data [REDACTED]

[REDACTED], per donazione dal [REDACTED] e per divisione dai [REDACTED].

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 presentar

- 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), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

- ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

- iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Al fine di verificare lo stato autorizzativo del fabbricato in data 10.06.2025, il sottoscritto inviava una p.e.c. al protocollo del Comune di Villaricca (NA) per prendere visione della **Domanda Di Concessione Edilizia In Sanatoria Prot. 12040, N. Progressivo 0239655808 Del 30.09.1986,**) e di eventuali ulteriori pratiche prodotte, nel tempo, da tutti gli intestatari catastali. In data 02.07.2025 non avendo ricevuto alcun riscontro, il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico, dove prendeva visione e effettuava estrazione fotografica della **Domanda Di Concessione Edilizia in Sanatoria e dei relativi allegati.**

Il protocollo della domanda di condono è stato reperito dal decreto di trasferimento dell'appartamento posto al piano primo già oggetto di precedente pignoramento, fornito dall'esecutato.

Estratto del Decreto di Trasferimento

Dalla documentazione estratta risulta che il [REDACTED], padre dell'esecutato, aveva edificato, sul suolo pervenutogli per atto di [REDACTED], in assenza di autorizzazione, un fabbricato per civile abitazione composto da : piano terra, primo piano e piano di copertura. Pertanto in data 30.09.1986 presentava istanza di condono ai sensi della l. 47/85 con **prot. 12040.**

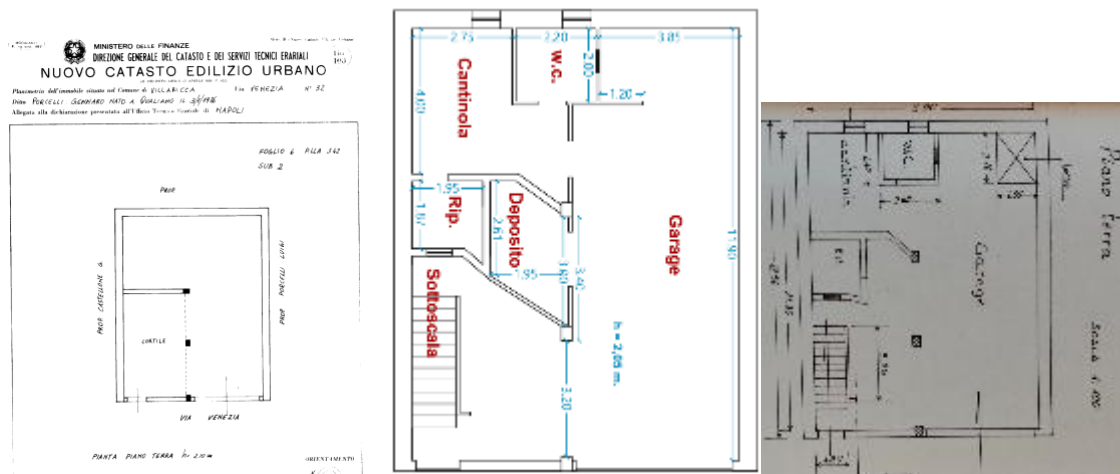
La pratica, all'attualità, non risulta esitata ma dalla consultazione del fascicolo è risultato che il Comune, con comunicazione prot. 5324 del 28.03.1999, **richiedeva un'integrazione documentale per il rilascio della stessa, "stante il parere favorevole della commissione preposta del 12.12.1995 verb. N.5".**

Richiesta integrazione istanza di condono

Relazione fotografica allegata all'istanza di condono

Grafici allegati all'istanza di condono

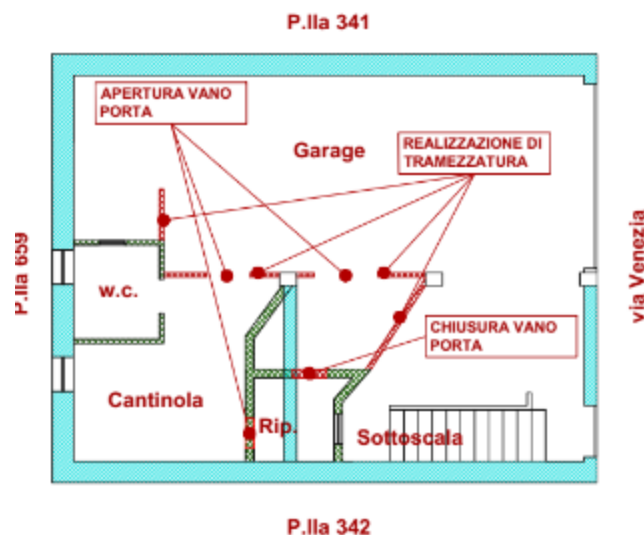
6.A – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA'



PLANIMETRIA STATO CATASTALE SUBALTERNO 2 PLANIMETRIA STATO ATTUALE SUBALTERNO 2 PLANIMETRIA DI CONDONO SUBALTERNO 2

Dal confronto tra la planimetria catastale ed i grafici allegati all'istanza di condono il sottoscritto ha rilevato:

- ***l'apertura di un vano porta nel locale Cantinola che consente l'accesso diretto al locale ripostiglio;***
- ***l'eliminazione del forno;***
- ***la chiusura dell'accesso diretto al ripostiglio stesso dalla zona garage;***
- ***la realizzazione di una separazione tra il garage e la cantinola, per mezzo di una tramezzatura ortogonale alla parete del w.c. con termine sul terzo pilastro;***
- ***la realizzazione di due tramezzature, la prima realizzata tra il secondo e il terzo pilastro, la seconda, obliqua tra la parete di confine del ripostiglio e il secondo pilastro, con la conseguente realizzazione di un vano deposito.***



PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE DIFFORMITA' SUB2

La planimetria catastale non riporta la scala esterna e la divisione interna del locale, che, all'attualità, risulta conforme al grafico allegato alla **Domanda Di Concessione Edilizia in Sanatoria**, con l'eccezione della chiusura della Cantinola e la creazione di un secondo deposito per mezzo di nuova tramezzatura, nonché la modifica delle aperture nel ripostiglio.

Tali modifiche, alla luce di quanto sopra **sono state realizzate in assenza di autorizzazione, essendo il fabbricato oggetto di Domanda Di Concessione Edilizia in Sanatoria, non ancora esitata**, anche se dalla consultazione del fascicolo non risultano relativi motivi ostativi ad un parere positivo di concessione in sanatoria. Da quanto riscontrato, pertanto, stante la presenza di un parere favorevole e della richiesta dell'amministrazione comunale di documentazione integrativa, lo scrivente stima un costo di **€ 5.000,00** per la presentazione di pratica urbanistica per il perfezionamento dalla Domanda di Concessione. Nel merito del perfezionamento del condono, fa presente che, essendo la domanda legata all'intero edificio, **l'eventuale perfezionamento dovrà essere richiesto da tutti i proprietari del fabbricato.**

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.).

In sede di accesso il sottoscritto, poi, unitamente al custode, riscontrava che l'immobile all'attualità è occupato/utilizzato dall'esecutato.

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 di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un 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 giudice dell'esecuzione** per l'adozione dei provvedimenti circa il proseguo 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) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura); Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

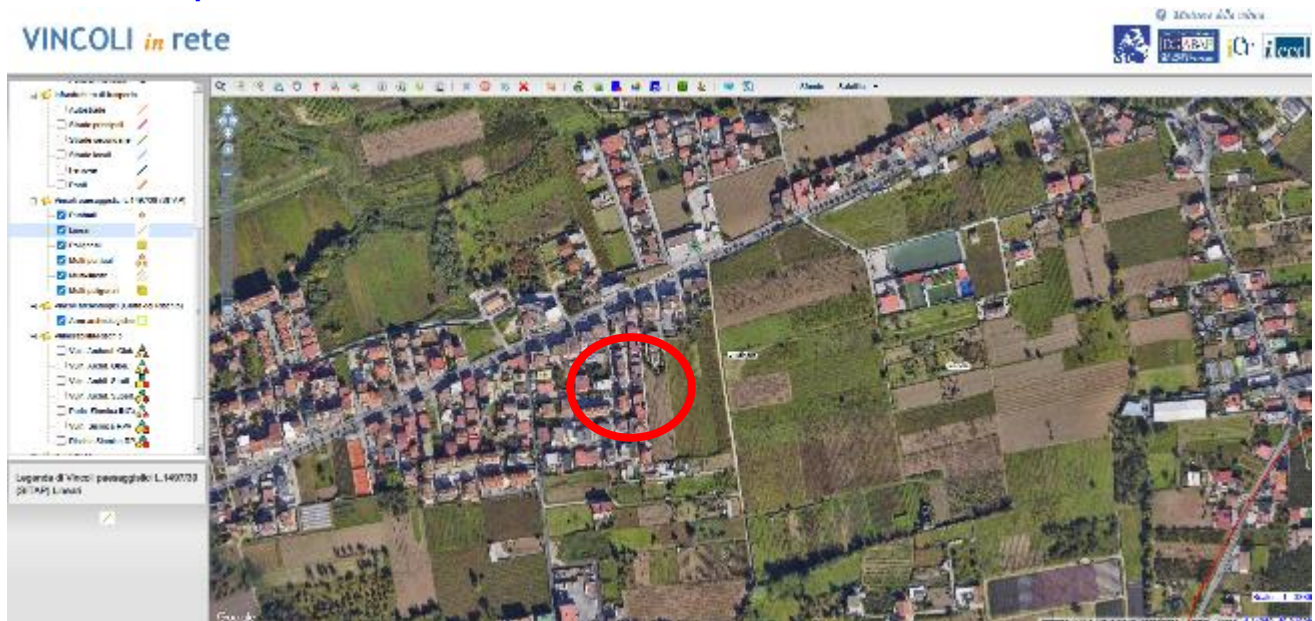
Dalla consultazione delle visure ipotecarie risulta un precedente pignoramento presso il Tribunale di Napoli che interessava il sub. 2 e il sub. 3 (appartamento al piano primo). Da informazioni reperite presso la cancelleria del Tribunale di Napoli, lo stesso risulta definito [REDACTED]

8.A – ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE PER I DUE LOTTI

Non si riscontrano vincoli a carico dell'acquirente, e più specificamente risulta:

1. Domande giudiziali: **NESSUNA**
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NESSUNO**
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNO**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **NESSUNO – non è presente condominio**

5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO** (come riscontrato dal sito <http://vincoliinrete.beniculturali.it>)



8.B – ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Iscrizioni ipotecarie

8.C – DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

Si fa riferimento a quanto già trattato al quesito n. 6

8.C – DIFFORMITÀ CATASTALI

Si fa riferimento a quanto già trattato al quesito n. 6

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

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

Il suolo su cui insiste il fabbricato non risulta essere suolo demaniale, come da riscontro dalla **consultazione** <https://dati.agenziademania.it>

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 acquisti 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.

12.A – SCELTA DEL SISTEMA DI VALUTAZIONE

12.A.1 – STIMA DEL LOTTO UNO

Preliminarmente alla ricerca dei comparabili si è proceduto alla consultazione dei valori di mercato proposti dall'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)** come puro riferimento dell'andamento del mercato. Relativamente alla zona di interesse, l'OMI riferisce i seguenti dati:

genzia entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
 Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: NAPOLI
 Comune: VILAFRECA
 Fascia/cons: Periferica/VIANOVITA/CONSULE ARISTOCAMPANA
 Codice zona: D1
 Microzona: 3
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | Normale | 250 | 620 | L | 1,1 | 2,2 | L |
| Magazzini | Normale | 750 | 1600 | L | 0,6 | 3 | L |

Stato: Normale

Il valore medio riferito, tra il valore minimo e il valore massimo per i magazzini in stato di conservazione normale (C/2), è risultato pari a **250,00 €/mq.**

genzia entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
 Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: NAPOLI
 Comune: VILAFRECA
 Fascia/cons: Periferica/VIANOVITA/CONSULE ARISTOCAMPANA
 Codice zona: D1
 Microzona: 3
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1100 | 1700 | L | 3,7 | 5,7 | L |
| Abitazioni di tipo | Normale | 740 | 1150 | L | 3,5 | 3,8 | L |
| Box | Normale | 670 | 860 | L | 7,6 | 9 | L |
| Ville e Villini | Normale | 1150 | 1750 | L | 3,5 | 5,8 | L |

Stato: Normale




Il valore medio riferito, tra il valore minimo e il valore massimo per i box in stato di conservazione normale (C/6), è risultato pari a **795,00 €/mq.**

In considerazione del tipo di uso del bene, nonché della destinazione asserita nei grafici di condono lo stesso ha una duplice funzione, pertanto può ritenersi valido un valore medio tra le due categorie pari a 523,00 €/mq.

Per la definizione della stima, il sottoscritto ha fatto esplicito riferimento alle proposte di vendita di immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ricercati su siti di pubblicità immobiliare (www.immobiliare.it), nonché opportunamente deprezzate per tenere conto della fase negoziale (10%), e ha determinato il valore di mercato del cespite applicando il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**.

Tale metodo viene utilizzato per effettuare una comparazione quantitativa e qualitativa delle caratteristiche del bene oggetto di stima (**subject**) confrontato con i beni simili (**comparables**) a cui segue la stesura della:

- analisi del segmento di mercato;
- compilazione di una **tabella dei dati** che riporta i prezzi di mercato, le caratteristiche degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile da valutare (**subject**);
- compilazione di una **tabella dei prezzi marginali** che esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile, al variare della caratteristica;
- compilazione di una **tabella di valutazione** che riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto a cui si applicano gli aggiustamenti relative alle caratteristiche immobiliari.

| | | | |
|---------|---|---|---|
| Comp. 1 |  | <p>€ 68.000</p> <p>Magazzino - Deposito via Primo Levi 57, Pianura, Napoli</p> <p>110 m² 1 bagno Piano T</p> | <p>TECNORETE</p> <p>MESSAGGIO VISITA</p> |
| Comp. 2 |  | <p>€ 65.000</p> <p>Garage - Box via Santa Maria, Quarto</p> <p>100 m² Piano T</p> | <p>GARG immobiliare</p> <p>MESSAGGIO VISITA</p> |
| Comp. 3 |  | <p>€ 60.000</p> <p>Garage - Box via Santa Maria, Quarto</p> <p>100 m² Piano T</p> | <p>GARG immobiliare</p> <p>MESSAGGIO VISITA</p> |

Come sopra elencato si sono riportate le caratteristiche del subject e dei comparables nella **Tabella Dei Dati** (prezzo decurtato del 10%, data dell'annuncio, superficie, dotazione impiantistica, stato di manutenzione dell'edificio e dell'immobile).

TABELLA DEI DATI

| Prezzo e caratteristica | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | Immobile di confronto C | Immobile da stimare |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| Prezzo di mercato (euro) | 61.200,00 | 58.500,00 | 54.000,00 | -- |
| Data (mesi) | 8 | 12 | 12 | 0 |
| Superficie principale (mq) | 110,00 | 100,00 | 100,00 | 96,00 |
| Servizi (n) | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Impianto Elettrico | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Impianto Idraulico | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Impianto di Riscaldamento Condominiale | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impianto di Riscaldamento Autonomo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impianto di Aria Condizionata | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impianto Fotovoltaico | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impianto Solare-Termico | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ascensore | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stato di manutenzione edificio (n) | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Stato di manutenzione immobile (n) | 3 | 3 | 2 | 2 |

Dalla tabella dei dati si passa alla determinazione dei prezzi marginali, dove gli stessi rappresentano, in valore economico, l'aggiustamento applicato agli immobili di confronto.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Prezzo e caratteristica | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | Immobile di confronto C |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Prezzo di mercato (euro) | 61.200,00 | 58.500,00 | 54.000,00 |
| Data (mesi) | 51,00 | 48,75 | -51,00 |
| Superficie principale (mq) | 540,00 | 540,00 | 540,00 |
| Servizi (n) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Impianto Elettrico | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Impianto Idraulico | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Impianto di Riscaldamento Condominiale | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 |
| Impianto di Riscaldamento Autonomo | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
| Impianto di Aria Condizionata | 1.000,00 | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Impianto Fotovoltaico | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Impianto Solare-Termico | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ascensore | 25.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| Stato di manutenzione edificio (€) | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
| Stato di manutenzione immobile (€) | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |

Ricavati i prezzi marginali, si definisce la tabella di valutazione, dove come sopra descritto, si riportano i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto, a cui si applicano gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari determinando così il valore di mercato.

| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Prezzo e caratteristica | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | Immobile di confronto C |
| Prezzo di mercato (euro) | 61.200,00 | 58.500,00 | 54.000,00 |
| Data (mesi) | -408,00 | -585,00 | 612,00 |
| Superficie principale (mq) | -7.560,00 | -2.160,00 | -2.160,00 |
| Servizi (n) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Impianto Elettrico | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Impianto Idraulico | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Impianto di Riscaldamento Condominiale | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Impianto di Riscaldamento Autonomo | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Impianto di Aria Condizionata | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Impianto Fotovoltaico | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Impianto Solare-Termico | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ascensore | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Stato di manutenzione edificio (€) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Stato di manutenzione immobile (€) | -5.000,00 | -5.000,00 | 0,00 |
| Prezzo corretto | € 48.232,00 | € 50.755,00 | € 52.452,00 |
| Percentuali per comparabile(%) | 40% | 30% | 30% |

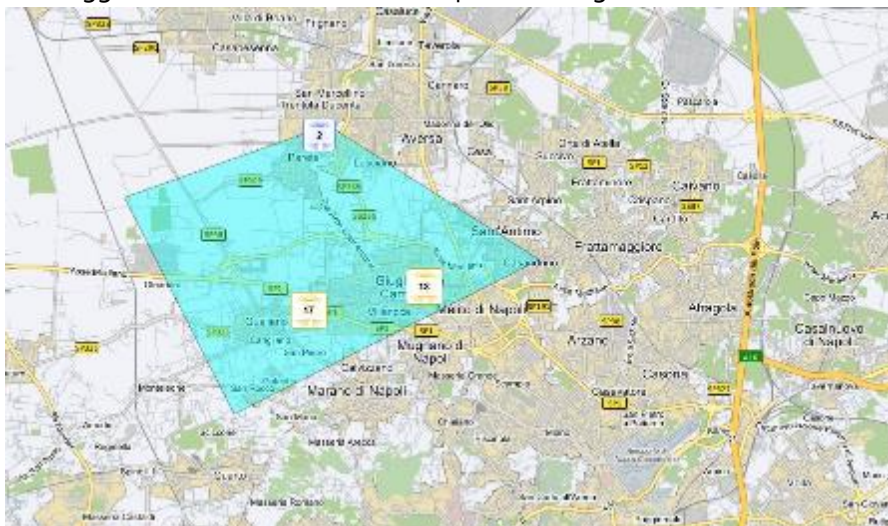
I valori economici ottenuti per ogni singolo comparabile dovrebbero essere uguali, in quanto "aggiustati" e ricondotti alle stesse condizioni del subject. Nella pratica, però, tale condizione non è riscontrata. Si verifica, pertanto, sempre una divergenza percentuale che deve essere contenuta entro un valore limite compreso tra il 5% e il 10%.

| VALORE DI MERCATO | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Valore di Mercato | | |
| € 50.254,90 | | |
| Divergenza Percentuale % | Scostamento dal Valore Medio | Prezzo Medio Unitario €/mq |
| 8,75 | 0,05 | € 523,49 |

Il valore così ottenuto è pari ad **€. 50.254,90**. Tale valore è superiore rispetto alla forchetta esposta dall'O.M.I. per i immobili residenziali (valore medio di €/mq. 523,00), con uno scostamento dal valore medio pari a **0,05**

12.A.1a – RISCONTRO CON I VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

In considerazione del valore di stima ricavato, il sottoscritto ha provveduto alla consultazione dei valori dichiarati esposti dall'Agenzia delle Entrate per immobili simili sia per superficie e sia per categoria catastale considerando il periodo che va da gennaio 2025 a maggio 2025, estendendo la ricerca a zone limitrofe nel raggio di 5 km. dall'immobile oggetto di stima e riscontrando quanto di seguito.



| # | Periodo Transazione | Città | Zona OMI | Destinazione | Vani | Superficie Catastale | Prezzo di vendita € | Prezzo di vendita €/mq |
|---|---------------------|-----------------------|----------|--------------|------|----------------------|---------------------|------------------------|
| 1 | Gen-25 | Villaricca | C1 | TCO | | 87 | 42500 | 488 |
| 2 | Mar-25 | Giugliano in Campania | C4 | TCO | | 68 | 52000 | 765 |
| 3 | Mar-25 | Giugliano in Campania | B6 | TCO | | 45 | 20427 | 454 |

Il valore medio dichiarato è di **€/mq. 570,00.**

12.A.1b – DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Dal valore ricavato deve essere eseguita un'ulteriore decurtazione, stimata nel 15%, legata alla vendita forzata, Da tutto quanto sopra considerato è possibile riassumere le risultanze economiche come segue:

- valore di stima pari ad **€ 50.254,90;**
- sua decurtazione del 20%, per mancata disponibilità alla vendita dell'immobile, pari ad **€ 10.050,98;**
- presentazione di pratica urbanistica per perfezionamento della domanda di Condono **€ 5.000,00 oltre oneri di legge;**

per un **VALORE RESIDUALE DI STIMA di € 35.203,92.**

Il sottoscritto, pertanto definisce un **VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE**, pari –in conto tondo- ad **€ 35.204,00**

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

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il bene non ricade in questo caso.

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.
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 informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio.***

In risposta al quesito, il sottoscritto ha provveduto al reperimento del **CERTIFICATO DI RESIDENZA** e dell'**ESTRATTO DI MATRIMONIO CON NATA A MARGINE** dell'esecutato, dal quale risulta che:

⇒ [REDACTED]

⇒ [REDACTED]

⇒ [REDACTED]

[REDACTED]

⇒ [REDACTED]

[REDACTED]

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

• [REDACTED]

• [REDACTED]

• [REDACTED]

CONCLUSIONI

A seguito di quanto descritto e stimato si riportano le seguenti considerazioni:

- ⇒ L'immobile oggetto della presente procedura è individuato da un locale MAGAZZINO/DEPOSITO sito nel comune di **VILLARICCA (NA)** alla via **Venezia** n. **32** (quota di proprietà 1/1);
- ⇒ è individuato catastalmente dai seguenti dati:
 - Foglio. **6** - P.IIa **342** - Sub. **2** - cat. **C/2**;
- ⇒ Il locale è composto da un'ampia zona utilizzata come garage, avente accesso da via Venezia, un locale deposito avente accesso dalla prima porta a destra, un secondo ambiente avente accesso dalla seconda porta a destra che risulta a sua volta composto da un vano (cantinola), un bagno e un ripostiglio.
- ⇒ l'intero complesso edilizio è stato edificato in assenza di autorizzazione pertanto è stata presentata **Domanda Di Concessione Edilizia In Sanatoria Prot. 12040, N. Progeressivo 0239655808 Del 30.09.1986**, e dalla documentazione reperita si è riscontrato che **la pratica, all'attualità, non risulta esitata** ma dalla consultazione del fascicolo, il Comune con comunicazione prot. 5324 del 28.03.1999 **richiedeva un'integrazione documentale per il rilascio della stessa, "stante il parere favorevole della commissione preposta del 12.12.1995 verb. N.5"**;
- ⇒ non è presente il **Certificato di Abitabilità/Agibilità**;
- ⇒ non è costituito un condominio;
- ⇒ si procede alla formazione di unico lotto costituito dal locale magazzino/deposito/garage;
- ⇒ Il più probabile valore di mercato stimato per il lotto è di **€. 50.254,90**, che decurtato del 20% per la vendita forzata e delle spese urbanistiche, porta ad un valore a base d'asta pari a **€. 35.204,00**;

Il sottoscritto ritenendo di avere espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi di indagine avuti a disposizione, resta a completa disposizione del G.E. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Si allega la seguente documentazione:

- ⇒ **RILIEVO FOTOGRAFICO;**
- ⇒ **ELABORATI GRAFICI;**
- ⇒ **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
- ⇒ **DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE;**
- ⇒ **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;**
- ⇒ **CERTIFICATI;**
- ⇒ **ATTI;**
- ⇒ **VERBALI;**
- ⇒ **DATI STIMA.**

Con osservanza

Aversa, 28.08.2025

L'E.S.

Ing. Filippo Freda