

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE III CIVILE
G.E. DOTT.SSA ANTONELLA PAONE

PROCEDURA ESECUTIVA 369/2024 R.G.E.

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO N.1 e LOTTO N.2

BCC NPLS 2019 S.R.L.

C/

OMISSIS

E.S. ING SANDRO DI PIETRO

SOMMARIO

RISPOSTA AL QUESITO N.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO N.2

Formazione lotti e descrizione materiale di ciascun lotto

RISPOSTA AL QUESITO N.3

Identificazione catastale del bene pignorato

RISPOSTA AL QUESITO N.4

Ricostruzione dei passaggi di proprietà

RISPOSTA AL QUESITO N.5

Regolarità urbanistico - edilizia

RISPOSTA AL QUESITO N.6

Stato di possesso attuale dell'immobile

RISPOSTA AL QUESITO N.7

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

RISPOSTA AL QUESITO N.8

Verifica di demanialità del bene

RISPOSTA AL QUESITO N.9

Verifica di esistenza di pesi od oneri di altro tipo

RISPOSTA AL QUESITO N.10
Spese di gestione e altri procedimenti in corso

RISPOSTA AL QUESITO N.11
Valutazione dei beni

RISPOSTA AL QUESITO N.12
Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

RISPOSTA AL QUESITO N.13
Certificati e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

RISPOSTA AL QUESITO N.14
Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N.2

I diritti reali, i beni oggetto di pignoramento e i relativi dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento sono la piena ed intera proprietà di sottotetto con box e posto auto pertinenziali riportati, rispettivamente, in N.C.E.U. di Trentola Ducenta al foglio 2, p.IIa 5083, sub 5 (ctg. A/2), sub 7 (ctg. C/6) e sub 11 (ctg. C/6).

Pertanto, premesso che:

- il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato;
- i dati catastali dei cespiti riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali;

l'immobile posto in vendita, costituente **lotto n.2**, è la **piena ed intera proprietà di un sottotetto con box e posto auto pertinenziali siti in Trentola Ducenta, in Via Nunziale Sant'Antonio. n.4, piano terzo, terra e seminterrato**; il sottotetto, sito al piano terzo, confina con vano scala, Via Nunziale Sant'Antonio e con proiezione su spazi comuni ed è riportato in N.C.E.U. di Trentola Ducenta al foglio 2, p.IIa 5083, sub 5; il box auto, sito al piano seminterrato, confina con box auto sub 6, spazi comuni sub 1 e proiezione su Via Nunziale Sant'Antonio, ed è riportato in N.C.E.U. di Trentola Ducenta al foglio 2, p.IIa 5083, sub 7; il posto auto, sito al piano terra, confina con posto auto sub 10, posto auto sub 12 e con cortile, ed è riportato in N.C.E.U. di Trentola Ducenta al foglio 2, p.IIa 5083, sub 11.

La sovrapposizione tra estratto di mappa ed ortofoto, individua correttamente il cespite pignorato.



SOVRAPPOSIZIONE
EDM - ORTOFOTO

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.2

FORMAZIONE LOTTI E DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

LOTTO N.1

Il bene pignorato ricade in Villa di Briano, un comune della provincia di Caserta di circa 7.087 abitanti che si estende su una superficie pari a 8,52 Km², per una densità abitativa pari a 831,81 abitanti per km². Centro di pianura di origine medievale, sorretto dalle attività legate alla terra e dal terziario. I brianesi risiedono per la maggior parte nel capoluogo comunale, caratterizzato da una regolare pianta a scacchiera e in sensibile espansione edilizia; una piccola parte della comunità è concentrata nella località di Isola, che si è fusa urbanisticamente con i comuni di Casapesenna e San Marcellino. Buona parte del territorio comunale, reso fertile dalle imponenti opere di bonifica del passato, è adibita alle attività rurali, che pur fornendo occupazione soltanto a un'esigua fetta della comunità, rappresentano ancora una significativa risorsa economica: grano, mais, legumi, frutta e canapa rappresentano le principali produzioni. Il settore secondario è ancora fermo a un livello embrionale di sviluppo: caratterizzato da dimensioni aziendali artigianali, abbraccia i comparti alimentare, del legno, delle confezioni, metallurgico ed edile; maggiore vivacità fa registrare il terziario, che include un adeguato numero di esercizi commerciali e, tra i servizi, agenzie assicurative e immobiliari. Dispone di scuole per l'istruzione primaria e secondaria di primo grado e usufruisce dell'assistenza sanitaria garantita dalla farmacia, da un presidio di guardia medica e un laboratorio privato accreditato; tuttavia difetta di strutture culturali di rilievo, come biblioteche e musei, ed è praticamente priva di un apparato ricettivo.

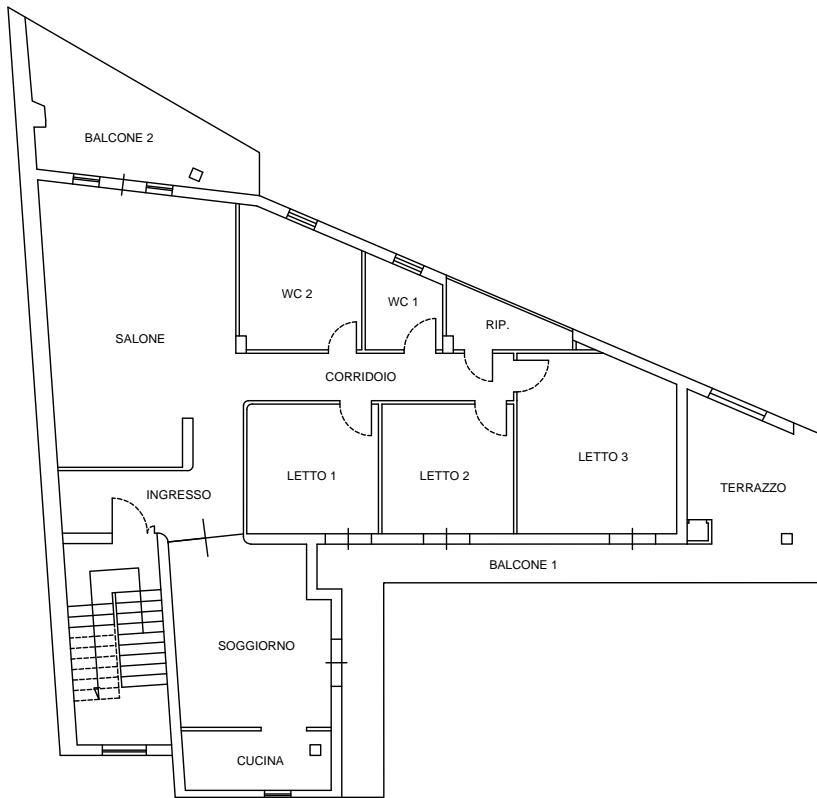
Il bene in oggetto è costituito dalla piena ed intera proprietà di un appartamento sito in Via Domenico Fontana, n.7, una zona del centro urbano comunale caratterizzata da una buona presenza di servizi e strutture nelle immediate vicinanze, relativamente a quanto può offrire il territorio.

Segnatamente, l'immobile fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra (terra/rialzato, primo e secondo/sottotetto). Esso, dal punto di vista strutturale, presenta elementi verticali portanti misti in cemento armato e muratura di tufo, orizzontamenti in latero/cemento, tamponature e tramezzature in laterizio o mattoni di tufo, mentre, dal punto di vista manutentivo, l'involucro edilizio con le proprie aree pertinenziali versano in discrete condizioni generali. L'accesso al fabbricato si guadagna dalla strada pubblica tramite un passo pedonale e carrabile che immette nel cortile interno comune; da qui si accede nel vano scala che conduce all'appartamento in oggetto sito al primo piano, con ingresso posto di fronte rispetto a chi sale le scale. Il fabbricato è privo di impianto ascensore.

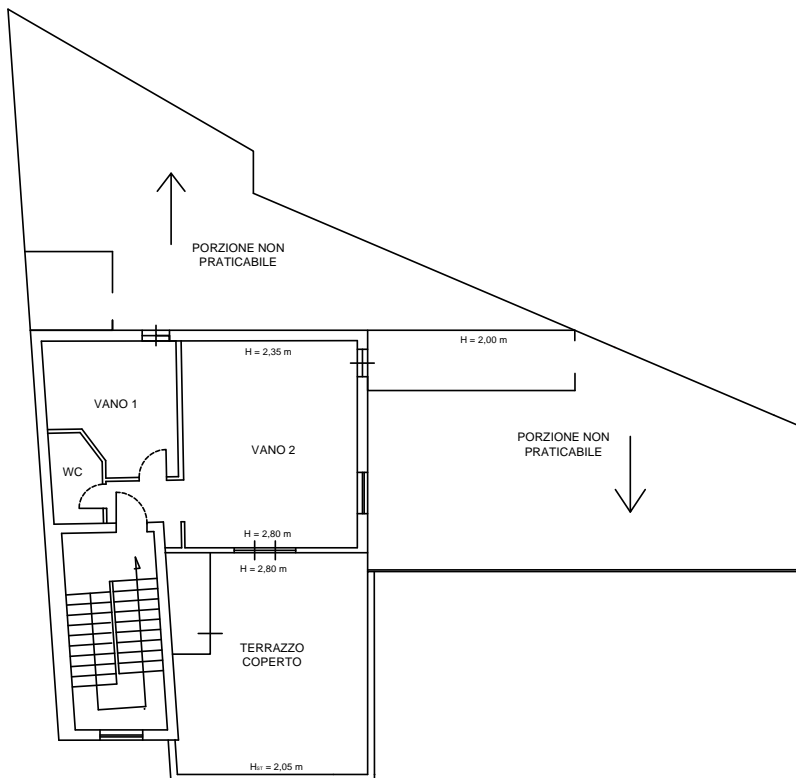
SCHEDE IMMOBILE	
Tipologia immobile	Appartamento
Piano	Primo
Scala e interno	Unica, -
Consistenza immobiliare/distribuzione	7,0 vani catastali, distribuiti come riportato in planimetria
Portoncino d'ingresso	Blindato
Pavimentazione	Ceramica
Rivestimenti	Ceramica
Infissi interni	Legno
Infissi esterni	PVC con doppia vetrocamera e persiane esterne in ferro
Impianti civili	Impianto di termosifoni con caldaia murale esterna non funzionante e serbatoio di gas all'ingresso del fabbricato; presenza di condizionatori in due camere da letto. Tutti gli impianti sono da verificare e certificare secondo normativa vigente. No APE
Altre rifiniture	Sanitari in ceramica e intonaco civile
Altezza interna utile	2,90 m
Grado di rifinitura	Discreto
Grado di funzionalità	Buono
Grado di esposizione ambienti principali	Buono
Stato di manutenzione	Discreto. Si rileva qualche fenomeno infiltrativo.
Pertinenze e diritti immobiliari	Diritti indivisi di comproprietà pari a 1/2 sulle cose comuni del fabbricato, come da titoli di provenienza e per Legge, tra cui il locale sottotetto non abitabile, il manufatto insistente su corte comune e la cantina, da accatastare.

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI					
LOCALE	SUR	SNR	SL	K	S _{COMM}
Ingresso/salone	51,98	-	62,38	1,00	62,38
Cucina/soggiorno	29,85	-	35,82	1,00	35,82
Corridoio	10,56	-	12,67	1,00	12,67
Letto 1	14,63	-	17,56	1,00	17,56
Letto 2	14,39	-	17,27	1,00	17,27
Letto 3	22,51	-	27,01	1,00	27,01
WC 1	5,24	-	6,29	1,00	6,29
WC 2	12,87	-	15,44	1,00	15,44
Ripostiglio	5,06	-	6,07	1,00	6,07
Balcone terrazzato	-	36,28	36,28	0,30	10,88
Balcone 2	-	17,62	17,62	0,30	5,29
TOTALE	106,82	44,27	-	-	142,58
LOCALE	SUR	SNR	SL	K	S _{COMM}
1/2 sottotetto praticabile	-	51,14	61,37	0,35	10,74
1/2 accessori comuni	-	56,85	62,53	0,50	15,63
TOTALE	0,00	107,99	-	-	26,37

LEGENDA	SUR: superficie utile residenziale
SNR: superficie non residenziale	SL: superficie lorda
K: coefficienti di ponderazione	S _{COMM} : superficie commerciale
Riferimento tecnico: criteri adottati dall'A.E. nel D.P.R. 23/03/1998 n.138 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.	



PLANIMETRIA
APPARTAMENTO



PLANIMETRIA
SOTTOTETTO COMUNE



Foto n.1 – Panoramica fabbricato



Foto n.2 – Particolare sottotetto comune



Foto n.3 – Particolare manufatto comune piano terra



Foto n.4 – particolare salone



Foto n.5 – particolare cucina



Foto n.6 – particolare camera da letto



Foto n.7 – particolare bagno

[Torna al sommario](#)

LOTTO N.2

Il bene pignorato ricade in Trentola Ducenta, un comune della provincia di Caserta di circa 19.429 abitanti che si estende su una superficie pari a 6,63 Km², per una densità abitativa pari a 2.930,47 abitanti per km². Cittadina di pianura, sorta probabilmente nell'antichità; la sua economia si basa sulle tradizionali attività rurali e sul terziario. Gli abitanti mostrano una chiara tendenza all'accentramento: la comunità, infatti, risiede esclusivamente nel capoluogo comunale, anche se l'abitato ha attraversato una fase di sensibile espansione edilizia, in seguito alla quale si è fuso urbanisticamente con i limitrofi comuni di Aversa, Lusciano, Parete e San Marcellino. Le tradizionali risorse rurali, rivolte soprattutto alla coltivazione di frumento, mais, canapa e foraggio, rappresentano fonte di reddito e occupazione per una percentuale ancora significativa della comunità ma appaiono in netto declino; la crisi del settore primario non è stata ancora bilanciata dalla crescita dell'industria, presente con alcune imprese artigianali attive per lo più nei comparti alimentare, del legno, della lavorazione della pietra e dell'edilizia. Commisurato alle esigenze della popolazione è, invece, il terziario, che include anche servizi qualificati, come quello bancario e le assicurazioni. Dispone di scuole per l'istruzione primaria e secondaria di primo grado e di una biblioteca comunale; usufruisce di una valida assistenza sanitaria, fornita da un presidio di guardia medica, alcuni laboratori, un ambulatorio di assistenza specialistica e un consultorio ma non dispone di un'adeguata capacità ricettiva, vista la mancanza di strutture per il soggiorno.

Il bene in oggetto è costituito dalla piena ed intera proprietà di un sottotetto con box e posto auto pertinenziali siti in un fabbricato accessibile sia da Via Nunziale Sant'Antonio che da Via Botticelli, una zona centrale e moderna del Comune caratterizzata da una buona presenza di servizi e strutture nelle immediate vicinanze, relativamente a quanto può offrire il territorio. Segnatamente, l'immobile fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo/sottotetto) e di piano interrato. Esso, dal punto di vista strutturale, presenta elementi verticali portanti in cemento armato, orizzontamenti in latero/cemento, tamponature e tramezzature in laterizio, mentre, dal punto di vista manutentivo, l'involucro edilizio con le proprie aree pertinenziali, versa in discrete condizioni generali. L'accesso pedonale al fabbricato si guadagna da Via Botticelli, n.2; esso immette in una piccola area di cortile comune e quindi al vano scala; invece, l'altro accesso di tipo carrabile si guadagna da Via Nunziale Sant'Antonio; esso immette sulla rampa che conduce ai box auto pertinenziali del piano interrato e quindi al vano scala. Il fabbricato è privo di impianto ascensore.

Distaccato dal corpo di fabbrica, ad Est della particella, vi è una piccola zona di terreno non recintata sulla quale sono stati ricavati i posti auto scoperti pertinenziali con disposizione a pettine. Giova rilevarsi che tale area di suolo è separata dal corpo di fabbrica dalla strada pubblica d'accesso.

SCHEDA IMMOBILE	
Tipologia immobile	Sottotetto
Piano	Terzo
Scala e interno	Unica, -
Consistenza immobiliare/distribuzione	3,5 vani catastali, distribuiti come riportato in planimetria
Portoncino d'ingresso	Blindato, con adiacente luce in vetrocemento
Pavimentazione	Ceramica
Rivestimenti	Ceramica
Infissi interni	Legno
Infissi esterni	PVC
Impianti civili	Impianto di termosifoni non funzionante con caldaia murale interna per la produzione di acqua calda sanitaria, alimentata con bombola di gas posta sul balcone; presenza di condizionatore nel vano adibito a camera da letto. Gli impianti non sono a norma. No APE
Altre rifiniture	Copertura interna con orditura in legno con soprastanti pannelli in pvc coibentati
Altezza interna utile	Hcolmo=2,40 m (Hsottotrave=2,32 m). Hminima=1,15 m
Grado di rifinitura	Mediocre
Grado di funzionalità	Discreto
Grado di esposizione ambienti principali	Discreto
Stato di manutenzione	Mediocre. Presenza di fenomeni di infiltrazione meteorica
Pertinenze e diritti immobiliari	Box auto al piano interrato distinto in NCEU di Trentola Ducenta al f 2, p.IIa 5083, sub 7; posto auto al piano terra distinto in NCEU di Trentola Ducenta al f 2, p.IIa 5083, sub 11. Completano il lotto i diritti indivisi di comproprietà sulle cose comuni del fabbricato, come da titoli di provenienza e per Legge.

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI					
LOCALE	SUR	SNR	SL	K	S _{COMM}
Ingresso	-	12,53	14,79	1,00	14,79
Vano 1	-	23,72	27,99	1,00	27,99
Vano 2	-	28,13	33,19	1,00	33,19
WC	-	1,15	1,36	1,00	1,36
Ripostiglio	-	5,05	5,96	1,00	5,96
Balcone	-	15,98	18,86	0,35	6,60
Box auto	-	26,03	30,71	0,50	15,36
Posto auto	-	10,00	11,80	0,10	1,18
TOTALE	0,00	122,59	-	-	106,42

LEGENDA

SUR: superficie utile residenziale

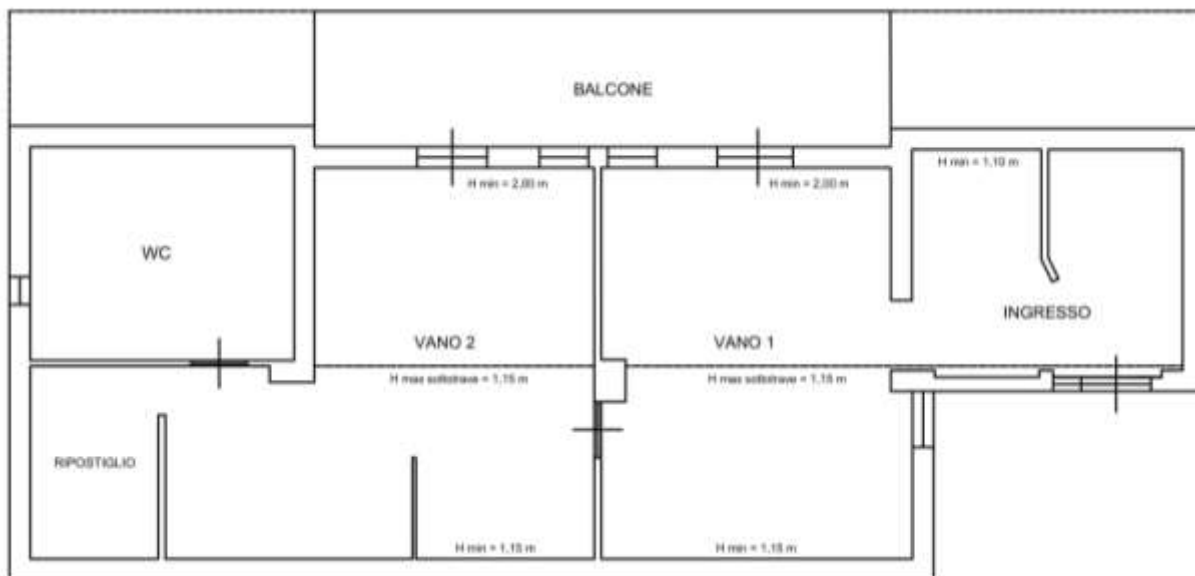
SNR: superficie non residenziale

SL: superficie lorda

K: coefficienti di ponderazione

S_{COMM}: superficie commerciale

Riferimento tecnico: criteri adottati dall'A.E. nel D.P.R. 23/03/1998 n.138 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.



PLANIMETRIA SOTTOTETTO



PLANIMETRIA BOX AUTO



PLANIMETRIA POSTO AUTO



Foto n.1 – Panoramica fabbricato



Foto n.2 – Particolare ingresso



Foto n.3 – Particolare vano 2



Foto n.4 – Particolare bagno



Foto n.5 – Particolare balcone coperto



Foto n.6 – Particolare box auto pertinenziale



Foto n.7 – Panoramica posto auto pertinenziale

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

LOTTO N.1

PERIODO DI RIFERIMENTO	DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI	VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE
DAL 30/06/1987 ALL'ATTUALITA'	N.C.E.U. DI VILLA DI BRIANO F. 10, P.LLA 315, SUB 2	IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Dal raffronto tra la documentazione agli atti depositata dal Creditore Procedente e le risultanze delle visure catastali aggiornate emerge che:

- i dati catastali del cespite riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali;
- l'intestazione catastale è correttamente aggiornata;
- nel periodo ultraventennale preso in esame, le variazioni catastali intervenute sono riportate nell'ultima colonna a destra della precedente tabella sinottica;
- l'immobile era già classificato al Catasto Urbano nel periodo di riferimento.

DIFFORMITA' CATASTALI. Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, non sono emerse sostanziali difformità di rappresentazione in planimetria.

Invece, relativamente ai beni comuni, ricompresi nel lotto in oggetto per diritti di proprietà indivisi pari a ½, si rileva l'assenza di accatastamento. Pertanto, facendo riferimento anche alle risultanze dell'accertamento edilizio, sarà onere dell'eventuale aggiudicatario provvedere, pro quota, alla regolarizzazione catastale. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito n.11.

LOTTO N.2

PERIODO DI RIFERIMENTO	DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI	VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE
DAL 13/08/1998 ALL'ATTUALITA'	N.C.E.U. DI TRENTOLA DUCENTA F. 2, P.LLA 5083, SUB 5, 7 e 11	COSTITUZIONE DEL 13/08/1998, IN ATTI DAL 13/08/1998

Dal raffronto tra la documentazione agli atti depositata dal Creditore Procedente e le risultanze delle visure catastali aggiornate emerge che:

- i dati catastali del cespite riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali;
- l'intestazione catastale è correttamente aggiornata;
- nel periodo ultraventennale preso in esame, le variazioni catastali intervenute sono riportate nell'ultima colonna a destra della precedente tabella sinottica;
- l'immobile era già classificato al Catasto Urbano nel periodo di riferimento.

DIFFORMITA' CATASTALI. Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, relativamente al sottotetto sono emerse alcune difformità di rappresentazione in planimetria, nonché l'attribuzione di una categoria catastale (attualmente A/2) non conforme alla destinazione d'uso urbanisticamente assentita. Pertanto, facendo riferimento anche alle risultanze dell'accertamento urbanistico, occorrerà, per l'eventuale aggiudicatario, aggiornare la scheda catastale. Inoltre, relativamente al fabbricato, sarà onere, pro quota, provvedere ad aggiornare l'estratto di mappa, operando il frazionamento della particella catastale per l'attraversamento della strada pubblica che, di fatto, distacca l'area degli stalli pertinenziali dal fabbricato con annessa corte. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito n.11.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.4
RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

LOTTO N.1

A1 - Atto di donazione per Notaio G. Lupoli del 02/01/2001, Rep. n.42343, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 18/01/2001 ai nn.1283/987		
DONATARIO	DONANTE	DIRITTI E IMMOBILE TRASFERITO
1. OMISSIS	1. OMISSIS	Piena proprietà di appartamento riportato in NCEU di Villa di Briano al foglio 10, p.IIa 315, sub 2.

LOTTO N.2

A1 - Atto di compravendita per Notaio F. P. Pelosi del 02/06/2000, Rep. n.31051, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 15/06/2000 ai nn.16565/13097		
ACQUIRENTI	VENDITORI	DIRITTI E IMMOBILE TRASFERITO
1. OMISSIS	1. OMISSIS	Piena proprietà di mansarda riportata in NCEU di Trentola Ducenta al foglio 2, p.IIa 5083, sub 5 ; box auto riportato in NCEU di Trentola Ducenta al foglio 2, p.IIa 5083, sub 7 ; posto auto riportato in NCEU. di Trentola Ducenta al foglio 2, p.IIa 5083, sub 11.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.5
REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

LOTTO N.1

Dai Registri degli Atti del Comune di Villa di Briano e dagli accertamenti eseguiti (cfr. all. n.5), emerge che:

- l'immobile pignorato è stato legittimato in virtù di C.E. in Sanatoria n.264 del 02/10/1997;
- il fabbricato non ricade su area soggetta a vincoli Paesaggistico, Idrogeologico e Idraulico;
- il fabbricato non ricade su suolo demaniale e/o gravato da Usi Civici;
- non vi è Certificato di Abitabilità né A.P.E.;
- non vi sono provvedimenti amministrativi e/o sanzionatori e Ordinanze di demolizione.

Operando un confronto tra la consistenza rilevata ed i grafici associati al titolo edilizio rilasciato, relativamente all'appartamento pignorato non sono emerse sostanziali difformità.

Invece, relativamente ai beni comuni, ricompresi nel lotto in oggetto per diritti di proprietà indivisi pari a $\frac{1}{2}$, si rileva l'illegittimità del manufatto insistente su corte comune, da demolire, e, per il sottotetto, l'innalzamento delle falde di copertura dei vani resi attualmente praticabili e la copertura del terrazzo, da riportare allo stato assentito, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni e delle luci di prospetto, da sanare ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

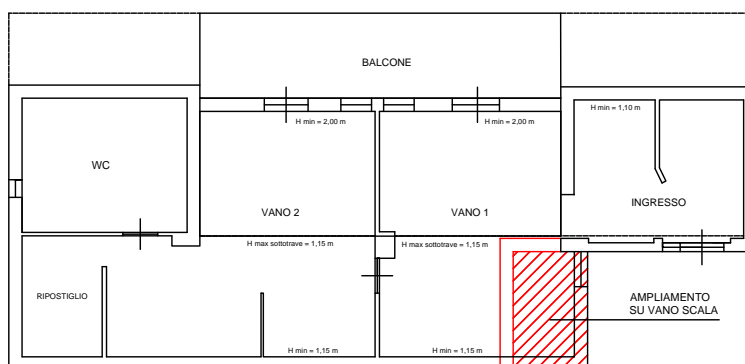
La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata e portata in detrazione al valore di stima nel quesito 11.

LOTTO N.2

Dai Registri degli Atti del Comune di Trentola Ducenta e dagli accertamenti eseguiti (cfr. all. n.5), emerge che:

- l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di C.E. n.104/96 del 21/02/1997;
- il fabbricato non ricade su area soggetta a vincoli Paesaggistico, Idrogeologico e Idraulico;
- il fabbricato non ricade su suolo demaniale e/o gravato da Usi Civici;
- non vi è Certificato di Abitabilità né A.P.E..

Operando un confronto tra la consistenza rilevata ed i grafici associati ai titolo edilizio rilasciato, considerando anche le planimetrie catastali depositate comunque indicative dello stato originario dei luoghi, relativamente al sottotetto sono emerse alcune difformità consistenti in un intervenuto frazionamento del piano con posa in opera di tramezzature interne, creazioni di luci perimetrali e l'installazione di un pannello coibentato a copertura del balcone scoperto, da sanare ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nonché un ampliamento su vano scala comune e un innalzamento dell'intera altezza di colmo e dell'altezza in gronda relativamente alla copertura della falda Nord dei vani 1 e 2, da riportare allo stato assentito.



PLANIMETRIA SOTTOTETTO – INDICAZIONE AMPLIAMENTO

Invece, relativamente al box auto, si rileva un intervenuto frazionamento del piano e una minore altezza utile rispetto a quella assentita; da sanare ex art 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

La stima sommaria dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito 11.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.6
STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

LOTTO N.1

Immobile occupato dal Debitore.

LOTTO N.2

Immobili occupati da terzi senza titolo opponibile alla procedura esecutiva.

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO in c.t. = € 300,00

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE in c.t. = € 220,00

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.7
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO N.1

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Caserta per gli immobili in perizia (cfr. all. n.3), non sono emerse trascrizioni di:

- a) pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) domande giudiziali;
- c) provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) regolamento di condominio;
- f) atti impositivi di servitù;
- g) provvedimenti di sequestro penale.

SEZ. A - ONERI ED I VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Non ci sono vincoli ed oneri trascritti a carico dell'acquirente.

SEZ. B - ONERI E VINCOLI CANCELLATI/REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

1- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- a) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'A.E. di Caserta in data 31/10/2024 ai nn.41021/32715, emesso dal Tribunale di Napoli Nord e notificato il 22/08/2024, contro OMISSIS, a favore di BCC NPLS 2019 s.r.l., con sede in Conegliano (TV), gravante sull'immobile riportato in N.C.E.U. di Villa di Briano al foglio 10, p.lla 315, sub. 2.
- b) **Ipoteca da concessione amministrativa/riscossione** iscritta in data 08/07/2024 ai nn.27061/3163, a favore: Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede a Roma (RM), e contro: OMISSIS, per Euro 75.015,70, di cui Euro 37.507,85 per capitale, derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 05/07/2024, rep. 4231/7024, gravante sull'immobile riportato in N.C.E.U. di Villa di Briano al foglio 10, p.lla 315, sub. 2.

- c) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'A.E. di Caserta in data 31/07/2012 ai nn.29315/2324 a favore: FARESIN BUILDING DIVISION SPA, con sede in Breganze (VI), e contro OMISSIS, per Euro 150.000,00, di cui Euro 116.784,37 per capitale, derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bassano Del Grappa (VI), in data 27/06/2012, rep. 616, gravante sull'immobile riportato in N.C.E.U. di Villa di Briano al foglio 10, p.la 315, sub. 2..

2- DIFFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIE

Operando un confronto tra la consistenza rilevata ed i grafici associati al titolo edilizio rilasciato, relativamente all'appartamento pignorato non sono emerse sostanziali difformità. Invece, relativamente ai beni comuni, ricompresi nel lotto in oggetto per diritti di proprietà indivisi pari a $\frac{1}{2}$, si rileva l'illegittimità del manufatto insistente su corte comune, da demolire, e, per il sottotetto, l'innalzamento delle falde di copertura dei vani resi attualmente praticabili e la copertura del terrazzo, da riportare allo stato assentito, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni e delle luci di prospetto, da sanare ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata e portata in detrazione al valore di stima nel quesito 11.

3- DIFFORMITA' CATASTALI

Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, non sono emerse sostanziali difformità di rappresentazione in planimetria.

Invece, relativamente ai beni comuni, ricompresi nel lotto in oggetto per diritti di proprietà indivisi pari a $\frac{1}{2}$, si rileva l'assenza di accatastamento. Pertanto, facendo riferimento anche alle risultanze dell'accertamento edilizio, sarà onere dell'eventuale aggiudicatario provvedere, pro quota, alla regolarizzazione catastale. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito n.11.

LOTTO N.2

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Caserta per gli immobili in perizia (cfr. all. n.3), non sono emerse trascrizioni di:

- a) pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) domande giudiziali;
- c) provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) regolamento di condominio;
- f) atti impositivi di servitù;
- g) provvedimenti di sequestro penale.

SEZ. A - ONERI ED I VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Non ci sono vincoli ed oneri trascritti a carico dell'acquirente.

SEZ. B - ONERI E VINCOLI CANCELLATI/REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

1- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- a) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'A.E. di Caserta in data 31/10/2024 ai nn.41021/32715, emesso dal Tribunale di Napoli Nord e notificato il 22/08/2024, contro OMISSIS, a favore di BCC NPLS 2019 s.r.l., con sede in Conegliano (TV), gravante sugli immobili riportati in N.C.E.U. di Trentola Ducenta al foglio 2, p.lla 5083 sub. 5, 7 e 11.
- b) **Ipoteca da concessione amministrativa/riscossione** iscritta in data 08/07/2024 ai nn.27061/3163, a favore: Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede a Roma (RM), e contro: OMISSIS, per Euro 75.015,70, di cui Euro 37.507,85 per capitale, derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 05/07/2024, rep. 4231/7024, gravante sugli immobili riportati in N.C.E.U. di Trentola Ducenta al foglio 2, p.lla 5083, sub. 5, 7 e 11.
- c) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'A.E. di Caserta in data 31/07/2012 ai nn.29315/2324 a favore: FARESIN BUILDING DIVISION SPA, con sede in Breganze (VI), e contro OMISSIS, per Euro 150.000,00, di cui Euro 116.784,37 per capitale, derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bassano Del Grappa (VI), in data 27/06/2012, rep. 616, gravante sugli immobili riportati in N.C.E.U. di Trentola Ducenta al foglio 2, p.lla 5083 sub. 5, 7 e 11.

2- DIFFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIE

Operando un confronto tra la consistenza rilevata ed i grafici associati ai titolo edilizio rilasciato, considerando anche le planimetrie catastali depositate comunque indicative dello stato originario dei luoghi, relativamente al sottotetto sono emerse alcune difformità consistenti in un intervenuto frazionamento del piano con posa in opera di tramezzature interne, creazioni di luci perimetrali e l'istallazione di un pannello coibentato a copertura del balcone scoperto, da sanare ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. , nonchè un ampliamento a danno del vano scala comune e un innalzamento dell'intera altezza di colmo e dell'altezza in gronda relativamente alla copertura della falda Nord dei vani 1 e 2, da riportare allo stato assentito. Invece, relativamente al box auto, si rileva un intervenuto frazionamento del piano e una minore altezza utile rispetto a quella assentita; da sanare ex art 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. La stima sommaria dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito 11.

3- DIFFORMITA' CATASTALI

Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, relativamente al sottotetto sono emerse alcune difformità di rappresentazione in planimetria, nonché l'attribuzione di una categoria catastale non conforme alla destinazione d'uso urbanisticamente assentita. Pertanto, facendo riferimento anche alle risultanze dell'accertamento urbanistico, occorrerà, per l'eventuale aggiudicatario, aggiornare la scheda catastale. Inoltre, relativamente al fabbricato, sarà onere, pro quota, provvedere ad aggiornare l'estratto di mappa, operando il frazionamento della particella catastale per l'attraversamento della strada pubblica che, di fatto, distacca l'area degli stalli pertinenziali dal fabbricato con annessa corte. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito n.11.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.8
VERIFICA DI DEMANIALITA' DEL BENE

LOTTO N.1 e N.2

I cespiti pignorati non ricadono su suolo demaniale né vi è stato provvedimento di declassamento.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.9
VERIFICA DI ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

LOTTO N.1 e N.2

I cespiti pignorati non ricadono su suolo gravato da censo, livello o uso civico.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.10
SPESE DI GESTIONE E ALTRI PROCEDIMENTI IN CORSO

LOTTO N.1 e N.2

Immobili non soggetti ad amministrazione condominiale.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.11

VALUTAZIONE DEI BENI

LOTTO N.1

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa. Esso costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Esso si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: *IVS (International Valuation Standard)*; *EVS (European Valuation Standard)*; *RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)*; Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi. Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- ✓ Metodo del Confronto di Mercato (*Sales Comparison Approach o Market Approach*).
- ✓ Procedimento di Capitalizzazione del Reddito (*Income Capitalization Approach*).
- ✓ Metodo del Costo (*Cost Approach*).

Per la stima del valore venale dell'immobile pignorato utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito in quanto considerato da molti teorici un metodo di stima analitico e puntuale. Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso. Esprimiamo il concetto analiticamente; detti:

$$\begin{aligned} a &= \text{l'annualità di reddito ritraibile dal cespite} \\ n &= \text{gli anni di vita utile} \\ r &= \text{il tasso di rendimento settoriale} \\ q &= 1 + r \end{aligned}$$

la formula su orizzonte finito che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Se n diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

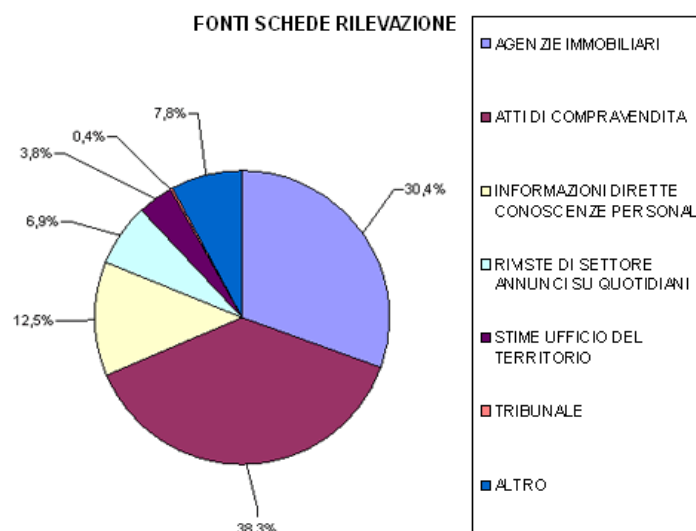
detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

1. Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile a .

Per il calcolo dei valori locativi al mq, tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ad un'attenta indagine di mercato e ai valori attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea del Comune di interesse (cfr. all. n.7), si ha:

VALORE LOCATIVO MENSILE AL MQ = € 2,40 €/mq

I valori OMI sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006 e s.m.i.), Tribunali, ecc. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria. Il seguente diagramma a torta riporta la ripartizione delle percentuali di sondaggio tra i vari soggetti:



2. Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo r .

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq, si può determinare il saggio di capitalizzazione:

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} = 3,80 \%$$

A questo punto, applicando il Metodo della Capitalizzazione del Reddito per le superfici legittime ($S_{\text{COMM}} = 216,68$ mq) e il Metodo di Capitalizzazione del Reddito su orizzonte finito per le superfici illegittime ($S_{\text{COMM}} = 26,37$ mq, valore d'uso per $n=15$ anni e $\frac{1}{2}$ della piena proprietà), si ha in c.t.:

VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO in c.t. = € 164.200,00

VALORE D'USO DEGLI ACCESSORI in c.t. = € 8.600,00

Ovvero:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1 in c.t. = € 172.800,00

Riassumendo:

VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO in c.t. =	€ 164.200,00
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO =	216,68 mq
VALORE VENALE AL MQ COMMERCIALE APPARTAMENTO =	€ 757,81 €/mq

Come richiesto nel Mandato, proseguendo con l'adeguamento di valore (calcolando per la regolarizzazione degli abusi la quota di spettanza di $\frac{1}{2}$), si ha:

VALORE VENALE IMMOBILE in c.t. =	€ 172.800,00
RIDUZIONE DI VALORE PER VENDITA FORZATA =	-€ 25.920,00
STIMA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE in c.t. =	-€ 15.000,00
STATO DI OCCUPAZIONE =	-
ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI =	-
VALORE VENALE ADEGUATO IMMOBILE in c.t. =	€ 131.900,00

Pertanto:

VALORE VENALE ADEGUATO LOTTO 1 in c.t. = € 131.900,00

LOTTO N.2

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa. Esso costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Esso si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: IVS (*International Valuation Standard*); EVS (*European Valuation Standard*); RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*); Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi. Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- ✓ Metodo del Confronto di Mercato (*Sales Comparison Approach o Market Approach*).
- ✓ Procedimento di Capitalizzazione del Reddito (*Income Capitalization Approach*).
- ✓ Metodo del Costo (*Cost Approach*).

Per la stima del valore venale dell'immobile pignorato utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito in quanto considerato da molti teorici un metodo di stima analitico e puntuale.

Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$q = 1 + r$

la formula su orizzonte finito che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V , è:

$$V = a \cdot \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Se n diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

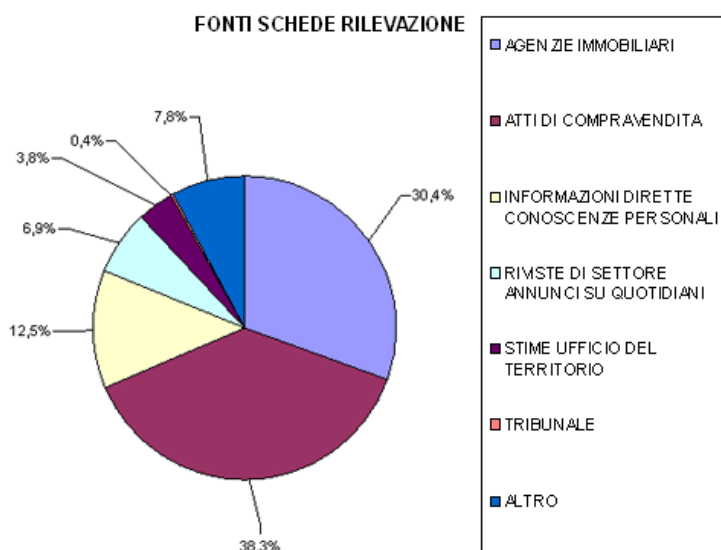
detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

1. Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile a .

Per il calcolo dei valori locativi al mq, tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche (tra cui anche l'esito dell'accertamento edilizio), facendo riferimento ad un'attenta indagine di mercato e ai valori attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea del Comune di interesse (cfr. all. n.7), si ha:

VALORE LOCATIVO MENSILE AL MQ = € 2,75 €/mq

I valori OMI sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006 e s.m.i.), Tribunali, ecc. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria. Il seguente diagramma a torta riporta la ripartizione delle percentuali di sondaggio tra i vari soggetti:



2. Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo r .

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq, si può determinare il saggio di capitalizzazione:

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} = 3,90 \%$$

A questo punto, applicando il Metodo della Capitalizzazione del Reddito, si ha in c.t.:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 2 in c.t. = € 90.000,00

Riassumendo:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE in c.t. =	€ 90.000,00
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE =	106,42 mq
VALORE VENALE AL MQ COMMERCIALE =	€ 845,70 €/mq

Come richiesto nel Mandato, proseguendo con l'adeguamento di valore, si ha:

VALORE VENALE IMMOBILE in c.t. =	€ 90.000,00
RIDUZIONE DI VALORE PER VENDITA FORZATA =	-€ 9.000,00
STIMA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE in c.t. =	-€ 15.000,00
STATO DI OCCUPAZIONE =	-
ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI =	-
VALORE VENALE ADEGUATO IMMOBILE in c.t. =	€ 66.000,00

Pertanto:

VALORE VENALE ADEGUATO LOTTO 2 in c.t. = € 66.000,00

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.12

VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

LOTTO N.1 e N.2

Non si è nel caso di quota indivisa.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.13

CERTIFICATI E PRECISAZIONI DEL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

LOTTO N.1 e N.2

Il CdR storico, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe dell'attuale Comune di residenza del Debitore, è riportato in allegato (cfr. all. n.6)

L'Estratto di Matrimonio con note a margine, acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune in cui è stato celebrato il matrimonio, è riportato in allegato (cfr. all. n.6). Da questo emerge che OMISSIS.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.14

PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N.1

LOTTO N.1 – piena ed intera proprietà di appartamento sito in Villa di Briano, in Via Domenico Fontana n.7, piano primo, e quota di proprietà indivisa di ½ su accessori comuni non dichiarati in catasto; confina con Via A. Moro, Via D. Fontana e spazi comuni; è riportato in N.C.E.U. di Villa di Briano al foglio 10, p.IIa 315, sub 2. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad ampliamenti non censiti. Vi è C.E. in Sanatoria n.264 del 02/10/1997, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi dell'appartamento, mentre per gli accessori si rilevano abusi da rimuovere e difformità da sanare ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Non risulta Ordinanza di Demolizione.

PREZZO BASE euro 131.900,00.

LOTTO N.2

LOTTO N.2 – piena ed intera proprietà di sottotetto con box e posto auto pertinenziali siti in Trentola Ducenta, in Via Nunziale Sant'Antonio. n.4, piano terzo, terra e seminterrato; il sottotetto, sito al piano terzo, confina con vano scala, Via Nunziale Sant'Antonio e con proiezione su spazi comuni, ed è riportato in N.C.E.U. di Trentola Ducenta al foglio 2, p.IIa 5083, sub 5; il box auto, sito al piano seminterrato, confina con box auto sub 6, spazi comuni sub 1 e proiezione su Via Nunziale Sant'Antonio, ed è riportato in N.C.E.U. di Trentola Ducenta al foglio 2, p.IIa 5083, sub 7; il posto auto, sito al piano terra, confina con posto auto sub 10, posto auto sub 12 e con cortile, ed è riportato in N.C.E.U. di Trentola Ducenta al foglio 2, p.IIa 5083, sub 11. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad ampliamenti non censiti. Vi è C.E. n.104/96 del 21/02/1997, cui per il sottotetto non è conforme lo stato dei luoghi per un intervenuto frazionamento del piano con posa in opera di tramezzature interne, creazioni di luci perimetrali e l'installazione di un pannello coibentato a copertura del balcone scoperto, da sanare ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nonché per ampliamenti da riportare allo stato assentito; invece, per il box auto si rileva un intervenuto frazionamento del piano e una minore altezza utile rispetto a quella assentita, da sanare ex art 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Non risulta Ordinanza di Demolizione.

PREZZO BASE euro 66.000,00.

[Torna al sommario](#)

Della presente relazione peritale fanno parte integrante i seguenti allegati:

- 1) Planimetrie redatte dall'Esperto Stimatore.
- 2) Documentazione catastale.
- 3) Documentazione ipotecaria.
- 4) Atti di trasferimento.
- 5) Accertamento urbanistico/edilizio.
- 6) Certificato storico di residenza ed Estratti di Matrimonio con note a margine.
- 7) Quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate ed annunci vendita.