

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE CIVILE – QUINTA BIS**  
**G. E. D. SSA MONICA CACACE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**ISCRITTA AL N. 709/2010 DEL R. G. E.**  
**BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA**  
**CONTRO**

[REDACTED]

**Relazione del C. T. U. arch. Immacolata VARTULI**, con studio professionale in Napoli – 80145 - alla via Luigi GUANELLA is. 51 bis, tel. 081.543.03.31; iscritto nel duemiladue, all’Albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio del Tribunale di Napoli, al nr. 10.181 della Sezione Civile.

**Ill.mo G. E. d.ssa Monica CACACE,**

l’anno duemiladieci, il giorno 26 del mese di luglio, la sottoscritta arch. Immacolata VARTULI è stata nominata, dal G. E. dr. Alessandro PEPE, Consulente Tecnico d’Ufficio (C.T.U.), nella procedura n. 709/2010 del R. G. E. del Tribunale di Napoli - Sezione Civile – Quinta Bis - Esecuzioni Immobiliari, promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] contro il [REDACTED]

[REDACTED] Nell’aula delle udienze, la scrivente è stata convocata, per il giuramento di rito, il 14 ottobre dell’anno 2010; ed in tale occasione è stato conferito alla stessa, dal G. E. dr. Angelo NAPOLITANO, l’incarico di provvedere alla valutazione del bene pignorato, al fine di fornire gli elementi necessari per la determinazione del prezzo di base per la vendita.

La sottoscritta, stabilito l’inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per il giorno 13 novembre dell’anno duemiladieci, alle ore 16:30, in tale data ed ora, previa comunicazione tramite raccomandata A./R. alla parte convenuta e mediante posta elettronica alla parte attrice, si è recata (accompagnata dal suo collaboratore



sig. PINTUS Marco), per il **primo accesso**, presso i luoghi di causa per una prima ricognizione, ed ivi ha riscontrato che la particella dello stralcio di mappa del foglio 7 del comune di VILLARICCA, depositato presso il catasto terreni, non corrisponde alla particella del medesimo foglio 7 del comune di VILLARICCA, depositato presso il catasto fabbricati.

Pertanto, la sottoscritta, vista la difficoltà nell'individuare precisamente l'ubicazione degli immobili de quo, ha rinviato il sopralluogo presso i detti immobili (per svolgere ulteriori indagini presso il catasto), a data da stabilire e quindi, riservandosi un secondo accesso presso i luoghi di causa. Quindi, la scrivente (verificato presso il catasto fabbricato nonché presso il catasto terreni la corrispondenza: alla particella 52 del foglio 7 del comune di VILLARICCA, depositato presso il catasto fabbricati, corrisponde la particella 119 del foglio 7 del comune di VILLARICCA, depositato presso il catasto terreni) in seguito fissava un **secondo accesso**, presso i luoghi di causa, per il giorno 27 del mese di dicembre dell'anno 2010, alle ore 18:00; in tale data ed ora, la sottoscritta si è recata, accompagnata dalla sua collaboratrice arch. Rosa VARTULI, presso gli **appartamenti in questione**, di proprietà del debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] ubicati entrambi nella **provincia di Napoli** e precisamente in **VILLARICCA** alla **Piazza Garibaldi n.11 (già Corso Vittorio Emanuele n. 17)**, **scala "U"** (scala "Unica"), posti entrambi al **terzo piano** e distinti rispettivamente con gli **interni nn.6 e 7**; dove ha proseguito, ultimandole, le operazioni peritali, costituite da: rilievi fotografici e planimetrici, nonché accertamenti necessari nell'adempimento dell'incarico conferitole.

Nel periodo intercorso e successivo, agli accessi nei luoghi di cui è causa, l'Esperto incaricato si è recato presso: l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di



NAPOLI – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di **Napoli 2**, per l'ispezione ipotecaria e per la richiesta della visura, quest'ultima relativa all'elenco sintetico delle formalità, al fine di verificare le trascrizioni nonché le iscrizioni e di prendere atto degli estremi dell'atto di compravendita, nel quale le unità immobiliari oggetto di procedura sono state citate (si allega visura ipocatastale); lo studio notarile del **Notaio Alessandra DEL BALZO**, sito in Napoli alla Via S. Tommaso D'Aquino n.48, per richiedere ed acquisire copia conforme all'atto di compravendita, nel quale vengono menzionati i cespiti de quo (si allega copia conforme all'atto di compravendita); l'**Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistico del Comune di VILLARICCA**, per accertamenti relativi ad un'eventuale licenza edilizia rilasciata nonché per verificare l'esistenza e il ritiro del certificato di abitabilità, altresì per la verifica della normativa urbanistica nonché dello strumento urbanistico adottato e vigente nel comune sopra menzionato, quest'ultimi relativi all'area in cui insistono gli immobili in questione (si allega: licenza edilizia, certificato di abitabilità, stralcio di normativa d'attuazione della variante del P.R.G., stralcio di P.R.G.); l'**Ufficio Condono Edilizio del Comune di VILLARICCA**, per la verifica dell'esistenza di procedimenti in corso riguardanti la legge 47/85, l'art. 39 della legge 724/94 e l'art. 32 della legge 326/2003; l'**Ufficio Anagrafe del Comune di VILLARICCA**, per la richiesta dei certificati relativi: al debitore esecutato [REDACTED] nonché ai conduttori, dei cespiti de quo, rispettivamente [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (i certificati acquisiti dalla scrivente, si allegano alla presente relazione); i **cespiti de quo**, per i rilievi planimetrici e fotografici; l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli - **N.C.E.U.**, dove ha svolto indagini ed effettuato la visura storica per immobile, quest'ultima per ciascun cespite in questione, nonché ricercato le planimetrie catastali; l'Agenzia del Territorio - Ufficio



Provinciale di Napoli - **N.C.T.**, ha richiesto lo stralcio di mappa, per la corretta individuazione dell'area, dove insistono i cespiti in parola; **la Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per Napoli e provincia** - Ufficio Vincoli, per indagini relative ad eventuali vincoli esistenti, sia sulle abitazioni de quo nonché sull'area in cui insistono le stesse; **la Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Napoli e Pompei** - Ufficio Vincoli, per indagini relative ad un'eventuale vincolo archeologico, eventualmente esistente sull'area in cui insistono i cespiti immobiliari pignorati.

Inoltre, provvedeva all'acquisizione in zona (attraverso la consultazione di **Agenzie Immobiliari**) e presso l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O. M. I.)**, dell'Agenzia del Territorio di Napoli, di notizie relative ai valori di mercato correnti, nella zona in cui insistono i cespiti in questione.

In seguito, la sottoscritta risponde ai seguenti quesiti, di cui al verbale di conferimento dell'incarico, riguardante gli immobili de quo e di seguito specificati:

**DATI ATTUALI:**

1. **immobile** de quo, ubicato nella **provincia di Napoli** e precisamente in **VILLARICCA** alla **Piazza Garibaldi n.11 (già Corso Vittorio Emanuele n. 17)**, **scala "U", terzo piano, interno n.6;**
2. **immobile** de quo, ubicato nella **provincia di Napoli** e precisamente in **VILLARICCA** alla **Piazza Garibaldi n.11 (già Corso Vittorio Emanuele n. 17)**, **scala "U", terzo piano, interno n.7.**

**RISPOSTA AI QUESITI:**

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c. p. c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato



effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Esaminata dalla scrivente la documentazione, relativa alle notizie rilevate dal certificato notarile in atti, e confrontando i dati evidenziati nel certificato su citato con quelli rilevati dalla "visura catastale storica per immobile" (ciascuna per ogni cespite in questione) e dalla "visura ipotecaria", le quali riguardano gli immobili de quo di esclusiva proprietà del debitore esecutato [REDACTED] si sottolinea la completezza della documentazione (di cui all'art.567, 2° comma c. p. c.), depositata presso la cancelleria del Tribunale di Napoli – Sezione Civile – Quinta Bis – Espropriazioni Immobiliari.

Il C.T.U. ha rilevato, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, riferite ai cespiti in questione; ed



inoltre, ha verificato la correttezza dei dati, quest'ultimi confrontandoli con la visura ipotecaria aggiornata, che allega alla presente relazione, acquisita dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Napoli 2:

### ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **ipoteca volontaria RRII Napoli 2 nn. 51599/19243 del 06.07.2006:** a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Matera, codice fiscale 00604840777 contro [REDACTED]  
[REDACTED] – atto not. A. Del Balzo del 05.07.2006, importo di euro [REDACTED] capitale euro [REDACTED] scadenza 31.07.2036 (immobili in Villaricca fg 7 p.lla 52/6 e fg 7 p.lla 52/7;
- **ipoteca volontaria RRII Napoli 2 nn. 13716/1608 del 23.04.1997:** a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], importo di [REDACTED] capitale di lire [REDACTED] (immobili in Villaricca fg 7 p.lla 52/1, fg 7 p.lla 52/2, fg 7 p.lla 52/3, fg 7 p.lla 52/4, fg 7 p.lla 52/5, **fg 7 p.lla 52/6, fg 7 p.lla 52/7**) (annotamenti a margine: quietanza RRII Napoli 2 nn. 20853/1972 del 27.06.1997 – atto not C. [REDACTED] del 23.05.1997, quietanza e conferma).



## TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

- pignoramento per cui si procede, RRII di Napoli – Circoscrizione di Napoli 2 n° 25372/17407 del 27 maggio 2010.

Altresì, la sottoscritta ha provveduto all'acquisizione dello stralcio della mappa censuaria, per la corretta individuazione degli immobili in causa.

Pertanto, l'area in cui insistono i cespiti in parola, risulta al **catasto terreni (N.C.T.)**, nel territorio del **comune di VILLARICCA**, individuata con **foglio n.7 e particella n.119**.

Inoltre, il C.T.U., ha provveduto all'acquisizione di una **copia conforme al titolo d'acquisto, a favore del** [REDACTED]

[REDACTED] (allegata alla presente relazione), presso lo studio notarile del **Notaio Alessandra DEL BALZO**, sito in Napoli alla Via S. Tommaso D'Aquino n.48, con i seguenti numeri di **Repertorio N.151915 e Raccolta N.21677 del 29 giugno 2006; Trascritto**, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di **Napoli 2**, il **3 luglio 2006 ai nn. 50103/25202**. Sul quale titolo innanzi detto, si riscontra che il debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] (coniugato in regime di [REDACTED] dei beni) **acquisiva**, mediante atto di compravendita su citato, **dai** [REDACTED]

[REDACTED] **coniugati in regime di [REDACTED] dei beni, i cespiti oggetto di procedura.**

- 2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,



interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **2. BENE N.1 (SUB 6):**

Trattasi di un'**abitazione** di tipo **popolare**; parte di un fabbricato costruito in calcestruzzo armato, alla fine degli anni '60; ubicata nella **provincia di Napoli** e precisamente nel centro storico del **comune di VILLARICCA** alla **Piazza Garibaldi n.11 (già Corso Vittorio Emanuele n. 17)**.

L'unità abitativa oggetto di procedura in corso, parte di detto fabbricato, è posizionata nella **scala "U" (scala "Unica")** ed è posta al **terzo piano**, distinta con l'**interno n.6**.

Attualmente, all'**unità immobiliare de quo**, vi si accede dalla **prima porta** (posta sul ballatoio) distinta con l'interno numero 6; posta alla sinistra di chi sale le rampe della **scala "U"**; quest'ultima posta a sua volta all'interno del cortile comune; a tale **cortile comune**, vi si accede attraversando l'androne del fabbricato di cui è parte il cespite de quo; ed infine, all'**androne** su citato, vi si accede dal **cancello** distinto con il **civico n.11 di Piazza Garibaldi (già Corso Vittorio Emanuele n. 17)**.

L'unità immobiliare in questione, è costituita da: ambiente cucina, con l'accesso corrispondente all'ingresso dell'abitazione in esame, distinto con l'interno n.6; due camere prospiciente il ballatoio e con affaccio sul cortile comune; annesso servizio igienico ad areazione naturale, con affaccio sul cortile comune; ballatoio con affaccio sul cortile comune.



Attualmente, le pareti ed i soffitti sono tutte intonacate e tinteggiate con tinte chiare; tranne che per le pareti rispettivamente dell'ambiente cucina e del servizio igienico, queste sono rivestite rispettivamente: per quanto riguarda l'ambiente cucina, solo su di un lato delle pareti, con maioliche messe in posa d'opera fino a mezz'altezza ed a tinta unita; per quanto riguarda il servizio igienico, per tutto il perimetro, con maioliche messe in posa d'opera fino a mezz'altezza, con piastrelle con decori geometrici, quest'ultimi costituiti da sottili linee verticali ed orizzontali.

Per quanto riguarda le porte interne, all'appartamento de quo: quella tra la cucina e la prima camera da letto nonché quella tra le due camere da letto, sono entrambe ad un'unica anta a battente, del tipo legno-vetro, verniciate con tinta chiara; quella posta tra la seconda camera da letto ed il servizio igienico, è del tipo legno, verniciata con tinta chiara. Mentre, per quanto riguarda gli infissi esterni: relativi alle porte-finestre (delle quali, la prima coincide con l'ingresso dell'appartamento in questione, distinto con l'interno numero 6) poste sul ballatoio laterale (quest'ultimo funge da semplice balcone per l'appartamento de quo), sono ciascuna a due ante a battente, del tipo legno-vetro, verniciate con tinta chiara e costituite da scuri in legno; la finestra del servizio igienico è costituita da un'unica anta a battente, del tipo legno-vetro, verniciata con tinta chiara e costituita da uno scuro in legno.

Ed infine, per quanto riguarda la pavimentazione: è costituita da piastrelle in graniglia, per quelle messe in posa d'opera, nell'ambiente cucina nonché nelle camere da letto.

Inoltre, sia il fabbricato, di cui è parte il cespite in parola, sia l'unità immobiliare stessa, presentano condizioni manutentive e di rifiniture discrete.

Altresì, lo stabile, di cui l'immobile in causa è parte, è caratterizzato dalla



struttura in cemento armato, dalle pareti intonacate e tinteggiate, con colori in tinte chiare. Lo stesso edificio è costituito da 4 piani compreso il piano terra ed è servito da un'unica scala, posta all'interno del cortile comune, a quest'ultimo vi si accede dall'androne del fabbricato, di cui è parte il cespite de quo; ed infine, all'androne dello stabile vi si accede dal cancello distinto con il civico n.11 di piazza Garibaldi. Inoltre, l'edificio, di cui è parte il cespite de quo, ha due unità immobiliari per piano (dal primo piano al terzo piano) e quindi complessivamente il fabbricato sopra citato risulta costituito da: 6 unità immobiliari, di cui una di dette unità riguarda il cespite oggetto di causa; oltre a 4 unità immobiliari, poste al pian terreno. Il fabbricato non risulta servito da ascensore, né da servizio di portierato e non è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

## **2. BENE N.2 (SUB 7):**

Trattasi di un'**abitazione** di tipo **popolare**; parte di un fabbricato costruito in calcestruzzo armato, alla fine degli anni '60; ubicata nella **provincia di Napoli** e precisamente nel centro storico del **comune di VILLARICCA**, alla **Piazza Garibaldi n.11 (già Corso Vittorio Emanuele n. 17)**.

L'unità abitativa oggetto di procedura in corso, parte di detto fabbricato, è posizionata nella **scala "U" (scala "Unica")** ed è posta al **terzo piano**, distinta con l'**interno n.7**.

Attualmente, all'**unità immobiliare de quo**, vi si accede dalla **prima porta** (posta sul pianerottolo e di fronte alla scala, per chi sale la stessa), distinta con l'intero numero 7; posta di fronte alla **scala "U"**, quest'ultima posta a sua volta all'interno del cortile comune; a tale **cortile comune**, vi si accede attraversando l'androne del fabbricato di cui è parte il cespite de quo; ed infine, all'**androne** su citato, vi si accede dal **cancello** distinto con il **civico n.11 di Piazza Garibaldi**



**(già Corso Vittorio Emanuele n. 17).**

L'unità immobiliare in questione, è costituita da: ambiente cucina; tre camere da letto, di cui due con l'affaccio sulla piazza Garibaldi; servizio igienico, con l'affaccio all'interno del ripostiglio (quest'ultimo costituito in seguito alla chiusura del balconcino, con l'affaccio sul cortile comune).

Attualmente, le pareti ed i soffitti sono tutte intonacate e tinteggiate, con tinte di colore chiaro; tranne che per le pareti rispettivamente dell'ambiente cucina e del servizio igienico, queste sono rivestite rispettivamente: per quanto riguarda l'ambiente cucina, con maioliche messe in posa d'opera fino a mezz'altezza ed a tinta unita (solo per tre lati) e con rivestimento parziale in legno (completamente solo per una parete, per due pilastri ed una trave); mentre, per la restante parte non rivestita, è intonacata e tinteggiata con tinta di colore chiaro; per quanto riguarda il servizio igienico, per tutto il perimetro, con piastrelle messe in posa d'opera fino a mezz'altezza, con decori geometrici, quest'ultimi costituiti da sottili linee verticali ed orizzontali.

Per quanto riguarda le porte interne, all'appartamento de quo: sono tutte ad un'unica anta a battente, del tipo legno-vetro, verniciate con tinta di colore chiaro; tranne che per la porta del servizio igienico, sempre ad un'unica anta a battente, completamente del tipo legno, anch'essa verniciata con tinta di colore chiaro; mentre, per quanto riguarda la porta del ripostiglio, è stato conservato l'originario infisso, del balconcino con l'affaccio sul cortile comune (l'affaccio del balconcino è stato chiuso con una vetrata; ed inoltre, la funzione del balconcino è stata sostituita con l'attuale funzione del ripostiglio, in seguito alla chiusura con la vetrata sopra citata), costituito da un'unica anta a battente, del tipo legno-vetro, verniciata con tinta di colore chiaro e con la chiusura con scuro. Ed inoltre, per quanto riguarda gli



infissi esterni: sono a due ante a battente, del tipo legno-vetro, verniciati con tinta di colore chiaro, ciascuno con chiusura a persiana.

Ed infine, per quanto riguarda la pavimentazione: è costituita da piastrelle in graniglia, per quelle messe in posa d'opera, nell'ambiente cucina nonché nelle camere da letto; tranne che per una di dette camere, la quale è rivestita da parquet; oltre al servizio igienico, costituito da una pavimentazione con piastrelle in tinta unita, di colore chiaro.

Inoltre, il fabbricato, di cui è parte l'unità abitativa in parola, presenta condizioni manutentive e di rifiniture discrete; mentre, l'unità immobiliare stessa, presenta condizioni manutentive e di rifiniture buone.

Altresì, lo stabile, di cui l'immobile in causa è parte, è caratterizzato dalla struttura in cemento armato, dalle pareti intonacate e tinteggiate con colori in tinte chiare. Lo stesso edificio è costituito da 4 piani compreso il piano terra ed è servito da un'unica scala, posta all'interno del cortile comune, a quest'ultimo vi si accede dall'androne del fabbricato, di cui è parte il cespite de quo; ed infine, all'androne, dello stabile, vi si accede dal cancello distinto con il civico n.11 di piazza Garibaldi.

Inoltre, l'edificio, di cui è parte il cespite de quo, è costituito da: due unità immobiliari per piano, poste tra il primo ed il terzo piano (di cui una di dette unità riguarda il cespite oggetto di causa); e da quattro unità immobiliari poste al piano terra; pertanto, complessivamente il fabbricato sopra citato risulta costituito da 10 unità immobiliari. Altresì, lo stabile non risulta servito da ascensore, né da servizio di portierato e non è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

### **SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ.:**

#### **1. BENE N.1 (SUB N.6):**

L'immobile in questione, risulta di superficie utile netta (da tale superficie viene esclusa la superficie occupata dalla muratura) pari a mq.



73,16 e di superficie non residenziale pari a mq. 14,48; per cui si ha una superficie complessiva pari a circa **mq. 88**;

**2. BENE N.2 (SUB N.7):**

L'immobile in questione, risulta di superficie utile netta (da tale superficie viene esclusa la superficie occupata dalla muratura) pari a mq. 82,86 e di superficie non residenziale pari a mq. 11,69; per cui si ha una superficie complessiva pari a circa **mq. 94**;

**CONFINI :**

**1. BENE N.1 (SUB N.6).**

Confina: ad **ovest**, con il cortile comune (del fabbricato di cui il cespite de quo è parte), con la scala (del fabbricato di cui l'immobile in questione è parte) e con il pianerottolo; a **sud** con il sub 7 (l'altro immobile pignorato, anch'esso di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] ed immobile alieno al pignoramento.

**2. BENE N.2 (SUB N.7).**

Confina: a **nord**, con il cortile comune (del fabbricato di cui il cespite de quo è parte), con il pianerottolo e con il sub 6 (l'altro immobile pignorato, anch'esso di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] a **sud**, con la Piazza Garibaldi (già Corso Vittorio Emanuele).

**DATI CATASTALI ATTUALI:**

**1. BENE N.1 (SUB N.6):**

Di seguito si specificano i dati catastali, riscontrati presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Napoli, che individuano l'area dove insiste l'unità pignorata, rispettivamente presso il **N.C.T.** nonché presso il **N.C.E.U.:**

✓ **N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni):**

**Comune di VILLARICCA, Foglio 7, Particella 119.**



✓ **N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano):**

**Comune di VILLARICCA, Foglio 7, Particella 52, Sub 6, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 144,61;**

indirizzo: **PIAZZA VITTORIO EMANUELE n.15, piano: 3, interno: 6, scala: U;**

partita: **907;**

intestato: [REDACTED]

**2. BENE N.2 (SUB N.7):**

Di seguito si specificano i dati catastali, riscontrati presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Napoli, che individuano l'area dove insiste l'unità pignorata, rispettivamente presso il **N.C.T.** nonché presso il **N.C.E.U.:**

✓ **N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni):**

**Comune di VILLARICCA, Foglio 7, Particella 119.**

✓ **N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano):**

**Comune di VILLARICCA, Foglio 7, Particella 52, Sub 7, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 242,73;**

indirizzo: **PIAZZA VITTORIO EMANUELE n.15, piano: 3, interno: 7, scala: U;**

partita: **907;**

intestato: [REDACTED]

**EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESSIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA, RISCALDAMENTO ECC.):**

**1. BENE N.1 (SUB N.6):**



L'appartamento de quo, appartiene alla tipologia delle case popolari costruite con ballatoio laterale e con affaccio sul cortile comune, non ha parti comuni con il restante fabbricato di cui è parte; tranne con la scala "U" (scala "Unica"), con il pianerottolo e con le pareti perimetrali, quest'ultime confinanti con gli immobili alieni al pignoramento (quest'ultimi non appartenenti al fabbricato di cui l'abitazione in questione è parte), nonché con l'altro immobile pignorato, indicato catastalmente come subalterno numero 7; ed infine, la parte comune del cespite de quo con il restante fabbricato è costituito dal cortile comune nonché dall'androne.

Inoltre, alla menzionata unità immobiliare in questione, vi si accede dalla prima porta (posta al terzo piano) individuata con l'interno numero 6, posta alla sinistra di chi sale le rampe della scala "U" (posta, a sua volta, all'interno del cortile comune), parte comune insieme al pianerottolo ed all'androne oltre al cortile, a sua volta a quest'ultimo vi si accede attraversando l'androne del fabbricato di cui è parte il cespite de quo, ed all'androne vi si accede dal cancello distinto con il civico numero 11 di piazza Garibaldi (già corso Vittorio Emanuele n.17) in VILLARICCA.

Altresì, l'appartamento in questione è privo di impianto di riscaldamento centralizzato.

## **2. BENE N.2 (SUB N.7):**

L'appartamento de quo, appartiene alla tipologia delle case popolari costruite con ballatoio laterale e con affaccio sul cortile comune, non ha parti comuni con il restante fabbricato di cui è parte; tranne con la scala "U" (scala "Unica"), con il pianerottolo e con le pareti perimetrali, quest'ultime confinanti con gli immobili alieni al pignoramento (quest'ultimi non appartenenti al fabbricato di cui l'abitazione in questione è parte), nonché con l'altro immobile pignorato, indicato catastalmente come subalterno numero 6; ed infine, la parte comune del cespite de quo con il



restante fabbricato è costituito dal cortile comune nonché dall'androne.

Inoltre, alla menzionata unità immobiliare in questione, vi si accede dalla prima porta (posta al terzo piano) individuata con l'interno numero 7, posta sul pianerottolo di fronte a chi sale le rampe della scala "U" (posta, a sua volta, all'interno del cortile comune), parte comune insieme al pianerottolo ed all'androne oltre al cortile, a sua volta a quest'ultimo vi si accede attraversando l'androne del fabbricato di cui è parte il cespite de quo, ed all'androne vi si accede dal cancello distinto con il civico numero 11 di piazza Garibaldi (già corso Vittorio Emanuele n.17) in VILLARICCA.

Altresì, l'appartamento in questione è privo di impianto di riscaldamento centralizzato.

- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

I dati rilevati dall'atto di pignoramento immobiliare, redatto dall'avv.

[REDACTED] individuavano correttamente gli immobili in parola; anche se l'indirizzo: Corso Vittorio Emanuele (in catasto Piazza) n.15, riportato nell'atto su citato, è stato sostituito, dal comune di Villaricca, con l'attuale



Piazza Garibaldi n.11.

- 4) **procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.**

Presso l'Agenzia del Territorio di Napoli - Ufficio Catasto Fabbricati, precisamente al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)**, il C.T.U., non ha provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali: ma, ha provveduto solo ad acquisire i dati, necessari per le verifiche sui luoghi di causa e per vedere se esistono difformità (tra gli stati attuali e quelli catastali); in quanto, non ha ritenuto necessario tali aggiornamenti (delle planimetrie catastali), viste le modifiche di modesta entità apportate, agli appartamenti in oggetto, dal debitore o dai proprietari precedenti dei cespiti de quo, consistenti, per ciascun immobile in questione, rispettivamente: nello spostamento della finestra del servizio igienico e nella demolizione del divisorio che separa l'antibagno dal bagno (come risulta dal confronto tra il rilievo dello stato attuale, effettuato dalla scrivente, ed il progetto denominato pianta piano tipo, allegato alla licenza edilizia n.868 del 23 luglio 1968, depositato presso l'ente comunale all'Ufficio Edilizia Privata), quest'ultimo relativo all'appartamento indicato con l'interno numero 6; nello spostamento della finestra del servizio igienico, quest'ultimo relativo all'abitazione individuata con l'interno numero 7 e nella chiusura del balconcino, che da semplice balconcino funge attualmente da ripostiglio a servizio dell'immobile stesso (come risulta dal confronto tra il rilievo dello stato attuale, effettuato



dalla scrivente, ed il progetto denominato pianta piano tipo, allegato alla licenza edilizia n.868 del 23 luglio 1968, depositato presso l'ente comunale all'Ufficio Edilizia Privata).

Tali modifiche hanno comportato un diverso prospetto delle rispettive facciate (interne al cortile comune; come risulta dal confronto tra gli stati attuali e progettuali; e di conseguenza creando le attuali situazioni planimetriche, che la scrivente allega alla presente relazione) rispetto a quelli originari.

Pertanto, considerando le situazioni planimetriche attuali, la scrivente ha ritenuto non necessario aggiornare le planimetrie catastali, le quali non si differenziano molto dal progetto originario nonché dagli stati attuali sui luoghi di causa.

**5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Da indagini svolte dal C.T.U., presso il **Comune di VILLARICCA**, il fabbricato, di cui sono parti le unità immobiliari in questione, ricade: secondo lo strumento urbanistico comunale, adottato ed in seguito entrato in vigore, e quindi secondo il **"Piano Regolatore Generale"** (P.R.G., ***adottato il 5 novembre 1983 con Delib. Del Comm.io ad Acta N.1 ed entrato in vigore il 28 gennaio 1988, vigente nel Comune di Villaricca***), in ***"Zona omogenea A"*** definita ***"Interesse storico"***.

**6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli**



**abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.**

### **INDAGINI SVOLTE**

Il C.T.U., presso il Comune di VILLARICCA, l'Ufficio Servizio Edilizia Privata nonché l'Ufficio Condono Edilizio, ha presentato la richiesta di visionare nonché di ritirare: la **licenza edilizia n.868** rilasciata, dal Sindaco del suddetto comune, in data **23 luglio 1968**; eventuali istanze del permesso in sanatoria, riferite ai cespiti de quo.

Inoltre, dagli accessi presso i luoghi di causa (avvenuti in date diverse e cioè rispettivamente: 13 novembre nonché 27 dicembre dell'anno 2010) e dal confronto delle planimetrie: catastali nonché di progetto (quest'ultima depositata presso il comune di VILLARICCA ed allegata alla licenza edilizia sopra citata), essendo le unità abitative in questione costruite con la medesima licenza edilizia rilasciata alla fine degli anni '60 (tale licenza edilizia n.868, del 23 luglio 1968, viene citata nell'atto di compravendita redatto dal notaio Alessandra Del Balzo, in data 29 giugno 2006, Repertorio 151915 e Raccolta 21677; registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli 4, il 3 luglio 2006, al n.5297 della Serie 1T; e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Napoli 2, il 3 luglio 2006, con i nn. registro generale 50103 e registro particolare 25202), la sottoscritta ribadisce che: dal secondo accesso, ha potuto notare che: è stata spostata, rispetto al progetto originario, la finestra del servizio igienico nonché demolito il tramezzo che separa l'antibagno dal bagno, relativo all'appartamento distinto con l'interno numero 6; è stata spostata, sempre rispetto al progetto originario, la finestra



del servizio igienico, inoltre è stato chiuso il balconcino interno, confinante con il servizio igienico, cambiando la sua funzione da semplice balconcino a ripostiglio, e quindi in parte abitabile dell'appartamento in questione indicato con l'interno n.7. Comunque, ai fini delle rispettive vendite dei beni in questione, per sanare tali modiche è sufficiente, secondo l'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, che ciascun acquirente presenti la domanda in sanatoria e il pagamento di una sanzione pecuniaria di importo pari a 516,00 euro, che verranno decurtati rispettivamente da ciascun valore di ciascun immobile nella presente relazione.

- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

La scrivente ha individuato i beni oggetto della procedura in corso in due lotti. Ed inoltre, essendo gli immobili de quo già separati in due unità immobiliari autonome, possono essere venduti indipendentemente così come si trovano allo stato attuale, avendo ciascuno dei due cespiti sopra citati i propri dati catastali nonché i confini.

- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi**



debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c. p. c. dall'art.846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n.1078.

Il C.T.U. dichiara che: i beni in parola possono essere venduti separatamente.

Ed inoltre, il debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] risulta coniugato in regime [REDACTED] (con la [REDACTED]

[REDACTED] come risulta dall'estratto per riassunto dal Registro Atti di Matrimonio, dell'anno 1988 n.75 parte II serie A, con annotazioni marginali; rilasciato, alla scrivente, il 22 febbraio 2011 dall'Ufficiale di Stato Civile del comune di VILLARICCA) e di conseguenza risulta essere l'unico proprietario, delle unità immobiliari in parola.

- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare



la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

**1. BENE N.1 (SUB N.6).**

La scrivente, dal secondo accesso, ha potuto constatare che: l'appartamento è attualmente abitato dalla [REDACTED] in qualità di conduttrice del cespite pignorato, con il coniuge [REDACTED] (come risulta anche dal certificato contestuale di: residenza, cittadinanza, nascita, stato di famiglia e diritti politici; rilasciato alla scrivente, dall'Ufficiale dell'Anagrafe delegato, il 22 febbraio 2011 e che la stessa allega alla presente relazione), con regolare contratto di locazione (è stata verificata, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Aversa, l'avvenuta registrazione del contratto di locazione ad uso abitativo, ai sensi della Legge 9 dicembre 1998 n.431, intestato alla conduttrice [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Pertanto, la sottoscritta dal confronto delle date (quella relativa alla registrazione del contratto di locazione, con il quale si assegnava la casa in custodia alla [REDACTED] avvenuta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Aversa, riconducibile all'anno 2007; quella relativa all'anno della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, riscontrabile nell'anno 2010, avvenuta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare –**



Circoscrizione di Napoli 2), ha rilevato che: la data della registrazione, del contratto di locazione del cespite in parola, è antecedente alla data di trascrizione, dell'atto di pignoramento immobiliare dello stesso; la scadenza, prevista per il rilascio dell'abitazione de quo, viene stabilita per il 1 luglio del c.a. (per i primi 4 anni, essendo un contratto stabilito nella formula 4 anni + 4 anni), perché si ha la risoluzione del contratto in seguito alla scadenza.

## 2. BENE N.2 (SUB N.7).

La scrivente, dal secondo accesso, ha potuto constatare che: l'appartamento è attualmente abitato [redacted] in qualità di conduttore del cespite pignorato, con il coniuge [redacted] [redacted] (come risulta anche dal certificato di stato di famiglia; rilasciato alla scrivente, dall'Ufficiale dell'Anagrafe delegato, il 22 febbraio 2011 e che la stessa allega alla presente relazione), con regolare contratto di locazione (è stata verificata, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Aversa, l'avvenuta registrazione del contratto di locazione ad uso abitativo, ai sensi della Legge 9 dicembre 1998 n.431, intestato al conduttore [redacted]

Pertanto, la sottoscritta dal confronto delle date (quella relativa alla registrazione del contratto di locazione, con il quale si assegnava la casa in custodia al [redacted] avvenuta presso l'Agenzia delle Entrate



- Ufficio di Aversa, riconducibile all'anno 2007; quella relativa all'anno della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, riscontrabile nell'anno 2010, avvenuta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Napoli 2), ha rilevato che: la data della registrazione, del contratto di locazione del cespite in parola, è antecedente alla data di trascrizione, dell'atto di pignoramento immobiliare dello stesso; la scadenza, prevista per il rilascio dell'abitazione de quo, viene stabilita per il 1 luglio del c.a. (per i primi 4 anni, essendo un contratto stabilito nella formula 4 anni + 4 anni), perché si ha la risoluzione del contratto in seguito alla scadenza.

- 10) **ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**

Il debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] risulta attualmente coniugato, [REDACTED]

[REDACTED] presso l'Ufficio di Stato Civile; come risulta anche dall'estratto per riassunto dal Registro Atti di Matrimonio, dell'anno 1988 n.75 parte II serie A, con annotazioni marginali; rilasciato il 22 febbraio 2011, alla scrivente, dall'Ufficiale di Stato Civile del comune di VILLARICCA; si allega alla presente relazione l'estratto di matrimonio sopra citato). Ed inoltre, la scrivente ribadisce che: i cespiti de quo sono attualmente abitati, rispettivamente dalla conduttrice sig.ra [REDACTED] dal coniuge [REDACTED] (con regolare contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Aversa; appartamento distinto con l'interno numero 6); mentre, l'altro cespite



pignorato, è attualmente abitato dal conduttore si [REDACTED] dal coniuge [REDACTED] con la loro prole: [REDACTED]

[REDACTED] (con regolare contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Aversa; appartamento distinto con l'interno numero 7).

Pertanto, la sottoscritta, in seguito a tale accertamento, ribadisce che: l'esecutato [REDACTED] è l'esclusivo proprietario dei cespiti de quo.

**11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

La scrivente, per tale accertamento, si è recata presso l'**Ufficio della Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per Napoli e provincia**, ed è emerso che: sull'edificio, di cui gli immobili de quo sono parti, non risulta apposto alcun vincolo di loro competenza: *"...visti gli atti d'Ufficio, si comunica che l'immobile indicato in oggetto non rientra nel perimetro delle zone vincolate ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004, n.42, Parte Terza. Si attesta, infine, che non sono stati emanati provvedimenti ministeriali ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004, n.42, Parte Seconda, per quanto di competenza di questa Soprintendenza, nei confronti del summenzionato immobile"* (si allega alla presente relazione certificato rilasciato dalla Soprintendenza e relativo ai cespiti de quo). Ed



inoltre, la sottoscritta si è recata presso l'**Ufficio della Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Napoli e Pompei**, dove è emerso che:  
*"...visti gli atti d'Ufficio, per quanto di competenza, si certifica che gli immobili in oggetto, così come identificati nella planimetria catastale allegata all'istanza, non risultano sottoposti a vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n.42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – Parte Seconda.*

Pertanto, viene ribadito dalla scrivente che: sui beni pignorati, non risultano apposti alcuni vincoli menzionati nel presente quesito.

Altresì, sembrerebbe che non esistono oneri di natura condominiali pendenti sulle unità pignorate.

- 12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore**



alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

**STIME DEGLI IMMOBILI DE QUO:**

**1. BENE N.1 (SUB N.6):**

Il C.T.U. valuta l'abitazione in questione, ubicata in VILLARICCA (NA) alla Piazza Garibaldi n.11 (già Corso Vittorio Emanuele n.17), scala U, piano terzo, **interno n.6:**

- ✓ partendo dall'immobile de quo, dalla superficie commerciale (superficie utile lorda, compresa della superficie occupata dai muri perimetrali e da quelli divisorii), pari a 90 mq.; nonché, da indagini effettuate in loco e presso l'Ufficio Tecnico Erariale – sezione stime; tenuto conto della consistenza; dell'ubicazione; della tipologia edilizia; della rumorosità; dell'esposizione dell'immobile; dell'orientamento e della luminosità; della fruibilità degli spazi interni; delle rifiniture; nonché, delle condizioni statico-strutturali e manutentive; dello stato di conservazione; la scrivente attribuisce al suddetto immobile, un costo di euro 1.100,00 a mq. (è stato adoperato il criterio di stima per comparazione, secondo i valori di mercato della zona, in cui insiste il cespite in questione); ed infine, moltiplicando i metri quadrati per il prezzo a metro quadro dell'immobile; nonché a sua volta, moltiplicando tale prezzo così ottenuto per il coefficiente globale, ottenuto dal prodotto dei seguenti coefficienti: il coefficiente che indica il piano, in stabile senza ascensore, è pari a 0,85 (per il terzo piano); moltiplicato per il coefficiente di orientamento, tale coefficiente è pari a 1,00 (indicato



per appartamenti orientati verso ovest); per i coefficienti di esposizione: pari a **0,90** (per gli immobili con affaccio sul cortile interno); pari a **0,95** (per immobili con affacci su un solo lato); per il coefficiente riferito alla tipologia del fabbricato, non intensivo, pari a **1,00**; per il coefficiente relativo a immobili privi di servizi in dotazione ed in particolare senza riscaldamento, pari a **0,95**; si ottiene un **coefficiente unico** denominato “**globale**”, pari a **0,69** ( $0,85 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 = 0,69$ ); tali coefficienti sopra menzionati si riferiscono alle tabelle dei coefficienti di differenziazione dell’Agenzia del Territorio.

Pertanto, si ha: mq. 90 di superficie commerciale, moltiplicati per 1.100,00 euro/mq. (quotazione media a nuovo), è pari a 99.000,00 euro, il prezzo così ottenuto moltiplicato per il coefficiente globale di differenziazione 0,69, costituisce complessivamente il valore commerciale del cespite de quo, pari a **68.310,00 euro.**

#### **ULTERIORI COEFFICIENTI CORRETTIVI.**

Altresì, la scrivente, nel consultare la rivista mensile delle quotazioni immobiliari, riferite al mese di settembre del 2010, ha ritenuto opportuno aggiungere ai coefficienti sopra menzionati, altri coefficienti correttivi, per il calcolo del valore immobiliare del cespite de quo, di seguito specificati:

- **TAGLIO.**

”In un appartamento *il taglio piccolo* (si intende un appartamento inferiore ai 90 mq.) è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande (si intende un appartamento superiore ai 100 mq.), ovvero a quello medio-grande (appartamento maggiore o uguale a



90 mq.). **Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato”.**

Quindi, prendendo in considerazione il **6% del valore quotato (68.310,00 euro)**, si ottiene la seguente percentuale:

$$6\% (68.310,00 \text{ €}) = 4.098,60 \text{ €}.$$

- **DOTAZIONI PERTINENZE ACCESSORIE.**

**B)** *”Pertinenze esclusive. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, **può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%”.***

Quindi, prendendo in considerazione il **5% del valore quotato (68.310,00 euro)**, si ottiene la seguente percentuale:

$$5\% (68.310,00 \text{ €}) = 3.415,50 \text{ €}.$$

- **CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE.**

**C)** *”Luminosità. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa (quando invece si deve fare uso di illuminazione artificiale per la maggior parte della giornata) **può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%”.***

Quindi, prendendo in considerazione il **10% del valore quotato (68.310,00 euro)**, si ottiene la seguente percentuale:

$$10\% (68.310,00 \text{ €}) = 6.831,00 \text{ €}.$$

- **QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI.**



*”Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) **può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere**”.*

Quindi, prendendo in considerazione il **4% del valore quotato (68.310,00 euro)**, si ottiene la seguente percentuale:

$$4\% (68.310,00 \text{ €}) = \mathbf{2.732,40 \text{ €}}.$$

Tali percentuali calcolate, sopra citate, vengono sommate al valore quotato di 68.310,00 euro; quindi, si ha la seguente **somma delle percentuali, sommate al valore immobiliare precedentemente quotato:**

4.098,60 € (taglio) + 3.415,50 € (pertinenza esclusiva balcone) + 6.831,00 € (luminosità) + 2.732,40 € (qualità distributiva e funzionale) =

**17.077,50 € (totale delle percentuali da sommare al valore quotato di 68.310,00 euro);**

68.310,00 € (valore quotato) + 17.077,50 € (valore percentuale complessivo) =

**85.387,50 €** (valore commerciale dell'immobile de quo).

Infine, a tale valore commerciale così ottenuto, va decurtato la **sanzione pecuniaria di 516,00 euro** (per mancata presentazione della domanda, per lo spostamento della finestra



del servizio igienico e della demolizione del muro divisorio posto tra il bagno e l'antibagno e quindi, per mancata presentazione di D.I.A.); pertanto, il valore commerciale effettivo, dell'abitazione in questione, è pari a **84.871,50 euro**.

Inoltre, la scrivente, confrontando la data della registrazione del contratto di locazione, a favore dell [REDACTED] (registrato il 25 luglio 2007, al n.7751, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Aversa; con scadenza del contratto di locazione in data 1 luglio 2011, per i primi 4 anni, è stata adottata la formula dei 4 anni + 4 anni), con la data della trascrizione dell'atto di pignoramento (avvenuta nell'anno 2010, il giorno 27 del mese di maggio), quest'ultimo riferito all'immobile oggetto di causa, risulta da tale confronto che: **la registrazione del contratto sopra menzionato è antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento.** Pertanto, la sottoscritta valuta il cespite in parola come **nuda proprietà**, il costo dell'immobile di seguito specificato, acquisisce il seguente calcolo:

#### **calcolo del valore dell'usufrutto**

84.871,50 euro (valore dell'immobile) x 1,5 % (tasso di interesse legale dall'1/1/2011) = 1.273,07 euro (rendita annua) x 32 (coefficiente di moltiplicazione, corrispondente all'età compiuta anagraficamente dalla locataria) è uguale:

**40.738,24 euro (valore dell'usufrutto)**

#### **calcolo del valore della nuda proprietà**



84.871,50 euro (valore dell'immobile) – 40.738,24 euro (valore dell'usufrutto)  
 è uguale:

**44.133,26 euro (valore della nuda proprietà)**

Quindi, il valore considerato alla fine della stima, che l'acquirente dovrà sostenere, per un immobile dal valore di circa 85.000,00 euro, è di euro 44.000,00.

**PERTANTO, IL VALORE STIMATO PER IL PRIMO BENE DE QUO (SUB 6), AI FINI DELLA VENDITA COME NUDA PROPRIETÀ, È DI EURO 44.000,00.**

**Inoltre, la scrivente ritiene di specificare i due prezzi dell'immobile de quo (SUB 6):**

- **Prezzo del cespite de quo non locato (SUB 6): 85.000,00 euro;**
- **Prezzo del cespite de quo locato (SUB 6): 44.000,00 euro.**

## **2. BENE N.2 (SUB N.7):**

Il C.T.U. valuta l'abitazione in questione, ubicata in VILLARICCA (NA) alla Piazza Garibaldi n.11 (già Corso Vittorio Emanuele n.17), scala U, piano terzo, **interno n.7:**

- ✓ **partendo dall'immobile de quo, dalla superficie commerciale (superficie utile lorda, compresa della superficie occupata dai muri perimetrali e da quelli divisorii), pari a 100 mq.; nonché, da indagini effettuate in loco e presso l'Ufficio Tecnico Erariale – sezione stime; tenuto conto della consistenza; dell'ubicazione; della tipologia edilizia; della rumorosità; dell'esposizione dell'immobile;**



dell'orientamento e della luminosità; della fruibilità degli spazi interni; delle rifiniture; nonché, delle condizioni statico-strutturali e manutentive; dello stato di conservazione; la scrivente attribuisce al suddetto immobile, un costo di **euro 1.200,00 a mq.** (è stato adoperato il criterio di stima per comparazione, secondo i valori di mercato della zona, in cui insiste il cespite in questione); ed infine, moltiplicando i metri quadrati per il prezzo a metro quadro dell'immobile; nonché a sua volta, moltiplicando tale prezzo così ottenuto per il coefficiente globale, ottenuto dal prodotto dei seguenti coefficienti: il coefficiente che indica il piano, in stabile senza ascensore, è pari a **0,85** (per il terzo piano); moltiplicato per il coefficiente di orientamento, tale coefficiente è pari a **1,05** (indicato per appartamenti orientati verso Sud/Est, Est e Sud); per i coefficienti di esposizione: pari a **0,95** (per gli immobili con affaccio su strade a basso traffico); pari a **0,95** (per immobili con affacci su un solo lato); per il coefficiente riferito alla tipologia del fabbricato, non intensivo, pari a **1,00**; per il coefficiente relativo a immobili privi di servizi in dotazione ed in particolare senza riscaldamento, pari a **0,95**; si ottiene un **coefficiente unico** denominato “**globale**”, pari a **0,76** ( $0,85 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 = 0,76$ ); tali coefficienti sopra menzionati si riferiscono alle tabelle dei coefficienti di differenziazione dell'Agenzia del Territorio.

Pertanto, si ha: mq. 100 di superficie commerciale, moltiplicati per 1.200,00 euro/mq. (quotazione media a nuovo), è pari a 120.000,00 euro, il prezzo così ottenuto moltiplicato per il coefficiente globale di



differenziazione 0,76, costituisce complessivamente il valore commerciale del cespite de quo, pari a **91.200,00 euro**.

### **ULTERIORI COEFFICIENTI CORRETTIVI.**

Altresì, la scrivente, nel consultare la rivista mensile delle quotazioni immobiliari, riferite al mese di settembre del 2010, ha ritenuto opportuno aggiungere ai coefficienti sopra menzionati, altri coefficienti correttivi, per il calcolo del valore immobiliare del cespite de quo, di seguito specificati:

#### **- DOTAZIONI PERTINENZE ACCESSORIE.**

**B)** *"Pertinenze esclusive. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, **può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%**".*

Quindi, prendendo in considerazione il **5% del valore quotato (91.200,00 euro)**, si ottiene la seguente percentuale:

$$5\% (91.200,00 \text{ €}) = \mathbf{4.560,00 \text{ €}}.$$

#### **- CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE.**

**C)** *"Luminosità. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa (quando invece si deve fare uso di illuminazione artificiale per la maggior parte della giornata) **può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%**".*

Quindi, prendendo in considerazione il **15% del valore quotato (91.200,00 euro)**, si ottiene la seguente percentuale:



15% (91.200,00 €) = **13.680,00 €.**

- **QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI.**

*"Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) **può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere**".*

Quindi, prendendo in considerazione il **5% del valore quotato (91.200,00 euro)**, si ottiene la seguente percentuale:

5% (91.200,00 €) = **4.560,00 €.**

Tali percentuali calcolate, sopra citate, vengono sommate al valore quotato di 91.200,00 euro; quindi, si ha la seguente **somma delle percentuali, sommate al valore immobiliare precedentemente quotato:**

4.560,00 € (pertinenza esclusiva balcone) + 13.680,00 € (luminosità) + 4.560,00 € (qualità distributiva e funzionale) =

**22.800,00 € (totale delle percentuali da sommare al valore quotato di 91.200,00 euro);**

91.200,00 euro (valore quotato) + 22.800,00 € (valore percentuale complessivo) =

**114.000,00 €** (valore commerciale dell'immobile de quo).

Infine, a tale valore commerciale così ottenuto, va decurtato la **sanzione pecuniaria di 516,00 euro** (per



mancata presentazione della domanda, per lo spostamento della finestra del servizio igienico e per la chiusura del balconcino e quindi, per mancata presentazione di D.I.A.); pertanto, il valore commerciale effettivo, dell'abitazione in questione, è pari a **113.484,00 euro**.

Inoltre, la scrivente, confrontando la data della registrazione del contratto di locazione, a favore del [REDACTED] registrato il 24 luglio 2007, al n.7690 III, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Aversa; con scadenza del contratto di locazione in data 1 luglio 2011, per i primi 4 anni, è stata adottata la formula dei 4 anni + 4 anni), con la data della trascrizione dell'atto di pignoramento (avvenuta nell'anno 2010, il giorno 27 del mese di maggio), quest'ultimo riferito all'immobile oggetto di causa, risulta da tale confronto che: **la registrazione del contratto sopra menzionato è antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento.** Pertanto, la sottoscritta valuta il cespite in parola come **nuda proprietà**, il costo dell'immobile di seguito specificato, acquisisce il seguente calcolo:

#### **calcolo del valore dell'usufrutto**

113.484,00 € (valore dell'immobile) x 1,5 % (tasso di interesse legale dall'1/1/2011) = 1.702,26 euro (rendita annua) x 46 (coefficiente di moltiplicazione, corrispondente all'età compiuta anagraficamente dal locatario) è uguale:

**78.303,96 euro (valore dell'usufrutto)**

#### **calcolo del valore della nuda proprietà**



113.484,00 euro (valore dell'immobile) – 78.303,96 euro (valore dell'usufrutto) è uguale:

**35.180,04 euro (valore della nuda proprietà)**

Quindi, il valore considerato alla fine della stima, che l'acquirente dovrà sostenere, per un immobile dal valore di 113.000,00 euro, è di euro 35.000,00.

**PERTANTO, IL VALORE STIMATO PER IL SECONDO BENE DE QUO (SUB 7), AI FINI DELLA VENDITA COME NUDA PROPRIETÀ, È DI EURO 35.000,00.**

**Inoltre, la scrivente ritiene di specificare i due prezzi dell'immobile de quo (SUB 7):**

- **Prezzo del cespite de quo non locato (SUB 7): 113.000,00 euro;**
- **Prezzo del cespite de quo locato (SUB 7): 35.000,00 euro.**

**Si allega la seguente documentazione:**

- all. 1 – ispezione ipotecaria;
- all. 2 – atto di compravendita;
- all. 3 – licenza edilizia;
- all. 4 – certificato di abitabilità;
- all. 5 – stralcio di normative relative al P.R.G.;
- all. 6 – stralcio del Piano Regolatore Generale;
- all. 7 – certificati relativi al debitore esecutato;
- all. 8 – certificati relativi alla conduttrice del cespite de quo (sub 6);
- all. 9 – certificati relativi al conduttore del cespite de quo (sub 7);



- all. 10** – stralcio di mappa relativo ai subb. 6 e 7;
- all. 11** – visura e planimetria catastale (sub 6);
- all. 12** – visura e planimetria catastale (sub 7);
- all. 13** – verbale di sopralluogo;
- all. 14** – n.10 foto (sub 6);
- all. 15** – n.13 foto (sub 7);
- all. 16** – planimetria stato Attuale (sub 6);
- all. 17** – planimetria stato Attuale (sub 7);
- all. 18** – dichiarazioni degli uffici della soprintendenza, relative all'area dove insiste il fabbricato di cui entrambi i subb. 6 e 7 sono parti;
- all. 19** – copia della consulenza in formato file su cd.

Napoli, 22 aprile 2011

C.T.U.

*dr. arch. Immacolata VARTULI*



# ALLEGATO 1

ispezione ipotecaria

# ALLEGATO 2

atto di compravendita

# ALLEGATO 3

licenza edilizia

# ALLEGATO 4

certificato di abitabilità

# **ALLEGATO 5**

stralcio di normative relative al P.R.G.

# **ALLEGATO 6**

stralcio del Piano Regolatore Generale

# **ALLEGATO 7**

certificati relativi al debitore esecutato

# ALLEGATO 8

certificati relativi alla conduttrice del cespite de quo (sub 6)

# ALLEGATO 9

certificati relativi al conduttore del cespite de quo (sub 7)

# ALLEGATO 10

stralcio di mappa relativo ai subb. 6 e 7

# ALLEGATO 11

visura e planimetria catastale (sub 6)

# **ALLEGATO 12**

visura e planimetria catastale (sub 7)

# ALLEGATO 13

verbale di sopralluogo

# ALLEGATO 14

n.10 foto (sub 6)

# ALLEGATO 15

n.13 foto (sub 7)

# **ALLEGATO 16**

planimetria stato Attuale (sub 6)

# **ALLEGATO 17**

planimetria stato Attuale (sub 7)

# **ALLEGATO 18**

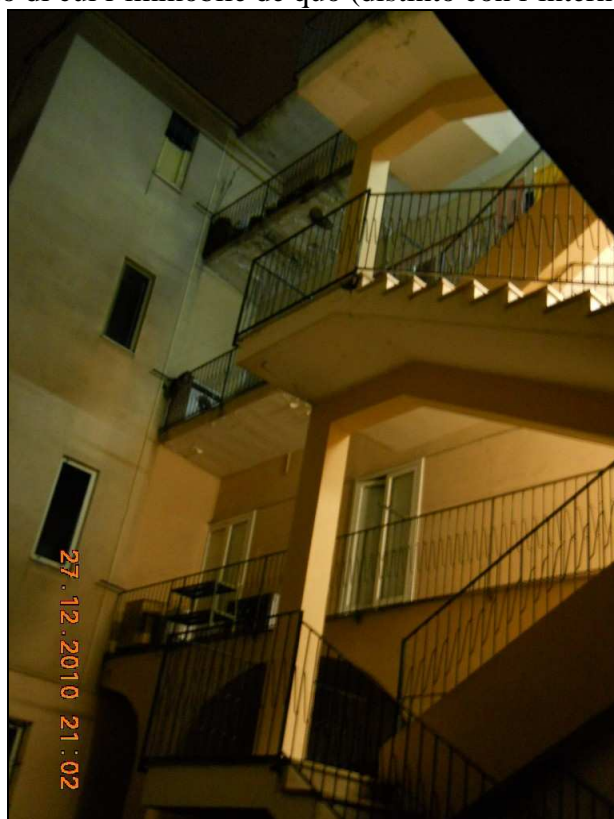
dichiarazioni degli uffici della soprintendenza, relative all'area dove insiste il fabbricato di cui entrambi i subb. 6 e 7 sono parti

# ALLEGATO 19

copia della consulenza in formato file su cd



**Ripresa n. 1:** ingresso dal cancello, distinto con numero civico 11 di piazza Garibaldi (VILLARICCA – NA), del fabbricato di cui l'immobile de quo (distinto con l'interno n.6) è parte.



**Ripresa n. 2:** immobile de quo distinto con l'interno n.6, con affaccio sul cortile comune (VILLARICCA - NA).





**Ripresa n.3:** ingresso dell'immobile de quo interno n.6 con affaccio sul cortile comune (VILLARICCA - NA).



**Ripresa n.4:** ambiente cucina del cespite de quo interno numero 6.



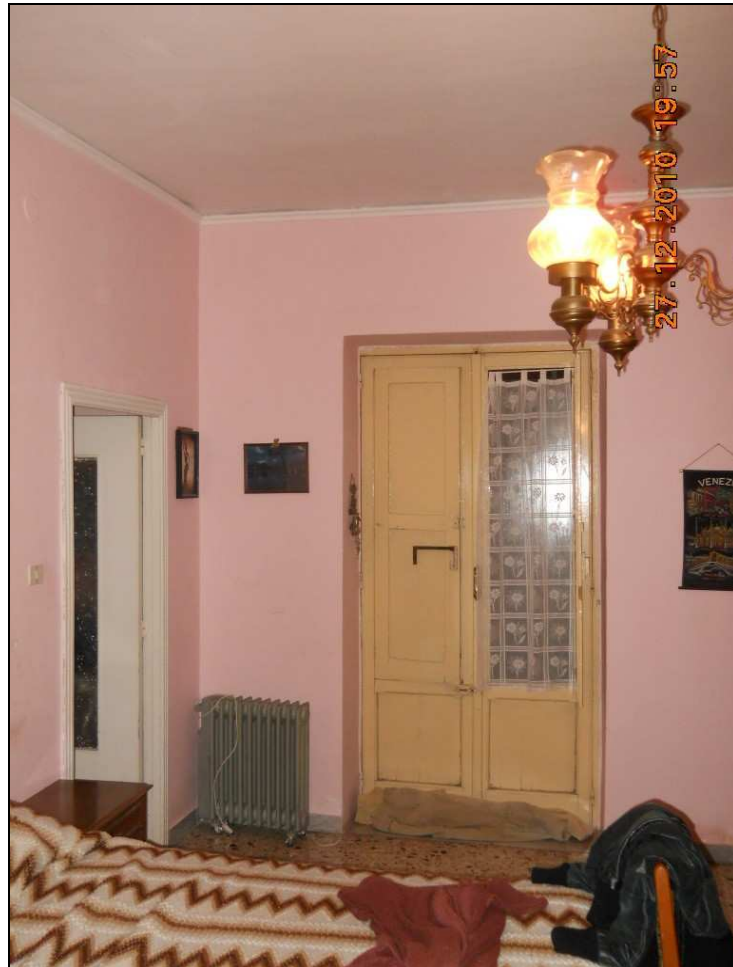


Ripresa n.5: ambiente cucina del cespite de quo interno numero 6.



Ripresa n.6: camera da letto dell'appartamento distinto con l'interno numero 6.





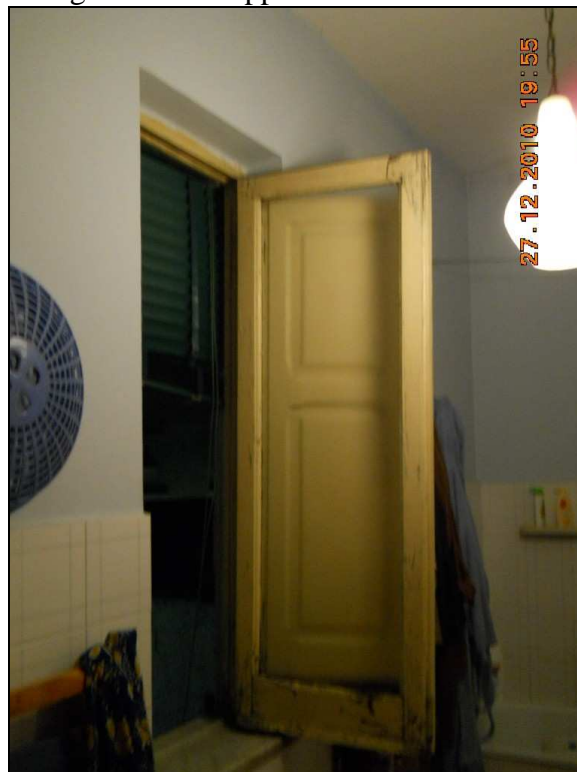
**Ripresa n.7:** seconda camera da letto, dell'appartamento distinto con l'interno numero 6, con annesso servizio igienico.



**Ripresa n.8:** seconda camera da letto, dell'appartamento distinto con l'interno numero 6, con annesso servizio igienico.



**Ripresa n.9:** servizio igienico dell'appartamento distinto con l'interno numero 6.



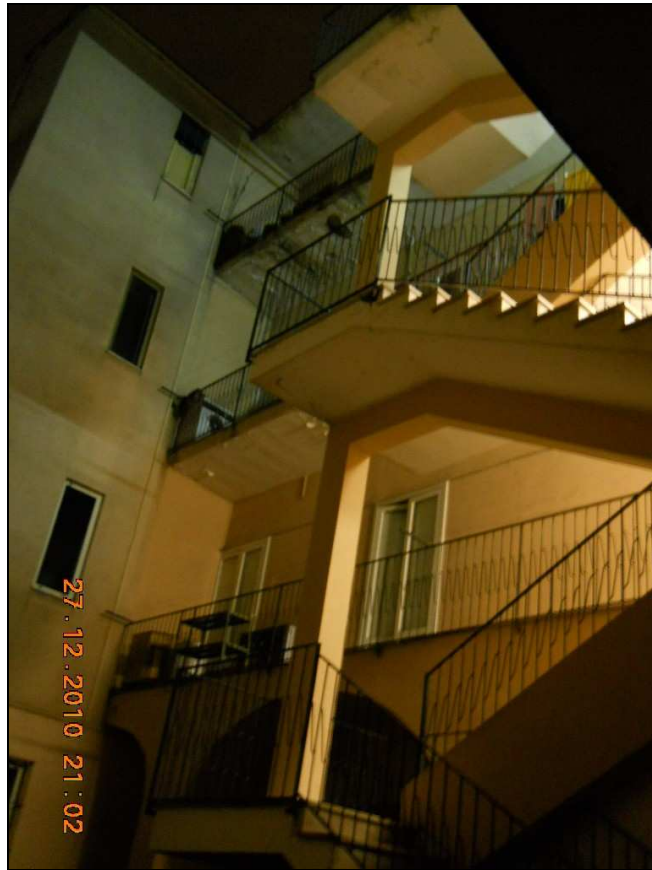
**Ripresa n.10:** finestra del servizio igienico con affaccio sul cortile comune, dell'appartamento distinto con l'interno numero 6.



**Ripresa n.1:** immobile de quo, distinto con l'interno numero 7, con affaccio sulla piazza Garibaldi.



**Ripresa n. 2:** ingresso dal cancello, distinto con numero civico 11 di piazza Garibaldi (VILLARICCA – NA), del fabbricato di cui l'immobile de quo (distinto con l'interno n.7) è parte.



**Ripresa n. 3:** scala interna al cortile comune (VILLARICCA - NA).



**Ripresa n. 4:** scala interna al cortile comune ed ingresso dell'appartamento in questione, distinto con il numero interno 7 (VILLARICCA - NA).





Ripresa n.5: ingresso dell'appartamento in questione, distinto con il numero interno 7.



Ripresa n.6: ingresso-disimpegno del cespite de quo, distinto con l' interno numero 7.



Ripresa n.7: ambiente cucina del cespite de quo, distinto con l'interno numero 7.



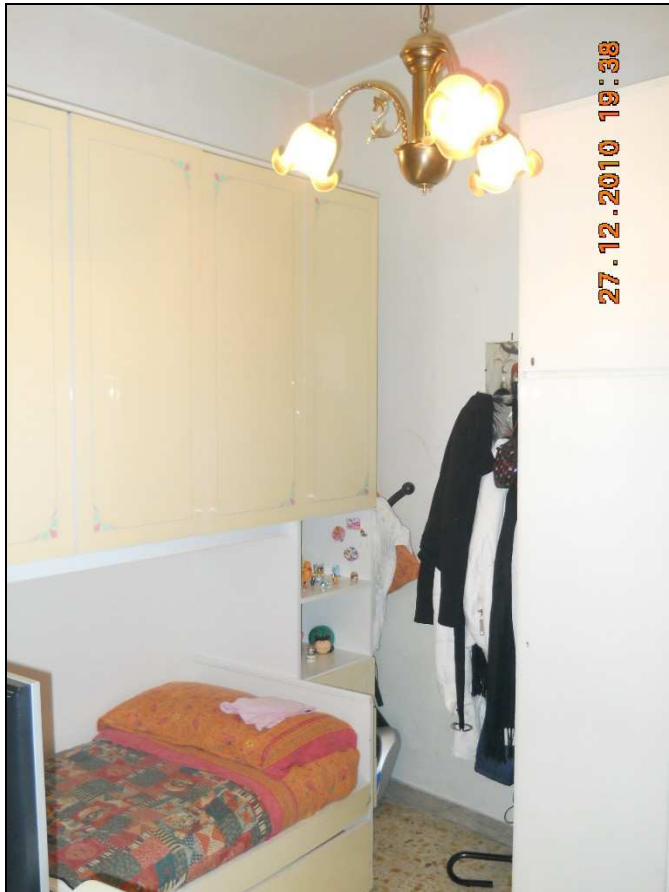
Ripresa n.8: ambiente cucina del cespite de quo, distinto con l'interno numero 7.



**Ripresa n.9:**corridoio del cespite de quo, distinto con l' interno numero 7.



**Ripresa n.10:**camera con parquet, del cespite de quo distinto con l' interno numero 7.



Ripresa n.11: camera da letto del cespite de quo, distinto con l' interno numero 7.



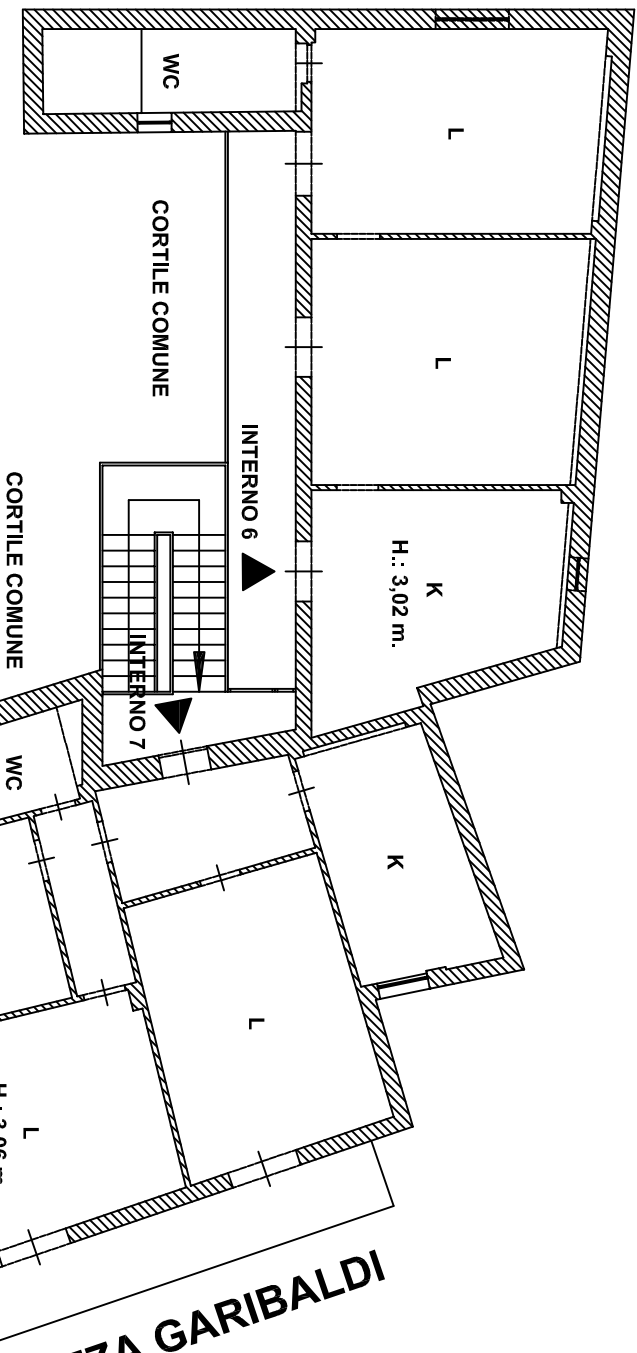
Ripresa n.12: ripostiglio dell' appartamento de quo, distinto con l' interno numero 7.





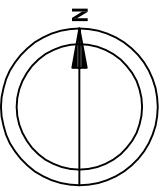
**Ripresa n.13:** servizio igienico dell'appartamento de quo, distinto con l'interno numero 7.





TRIBUNALE DI NAPOLI  
 SEZIONE CIVILE - QUINTA BIS  
 ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
 G.E. ANGELO NAPOLITANO  
 PROCEDURA N.709/10  
 BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA  
 CONTRO  
 TAMBARO LUIGI

ORIENTAMENTO



SCALA: 1/100

PIAZZA GARIBALDI