

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sez. Civile

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Forzata**

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. 350/2024

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonella Paone
Custode giudiziario Dott.ssa Monica Graziano**

ELABORATO PERITALE

RAPPORTO DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare costituita da una villa unifamiliare sita in Villaricca, provincia di Napoli, al Corso Italia n.247, identificato nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 2 - particella 1204 – Sub.1 – categoria A/7 – piano S1/T/1/2.**

*Tecnico incaricato: arch. Omissis
Iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N. omissis
Iscritto all'Albo del Tribunale di NAPOLI NORD al N. omissis
C.F. omissis - P.Iva omissis
con studio in omissis (Caserta) Via Omissis, Parco Omissis, fabbricato "B"
cellulare: omissis
e-mail: omissis
P.E.C.: omissis*

SOMMARIO

- 1. PREMESSA.....**
- 2. PARTE I - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....**
- 3. PARTE II - RISPOSTA AI QUESITI.....**
 - 1. Controllo preliminare**
 - 2. Identificazione dei beni oggetti del pignoramento**
 - 3. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto Unico**
 - 4. Identificazione catastale del Lotto Unico**
 - 5. Ricostruzione passaggi di proprietà**
 - 6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**
 - 7. Verifica dello stato di possesso**
 - 8. Verifica vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene**
 - 9. Verifica aree demaniali**
 - 10. Verifica censo livello o uso civico**
 - 11. Verifica spese di gestione, contributi condominiali, cause in corso**
 - 12. Valutazione dei beni staggiti**
 - 13. Verifica quota indivisa**
 - 14. Stato civile dell'esecutato**
- 4. PARTE II – CONCLUSIONI.....**

PREMESSA:

Lo scrivente, architetto Omissis, con studio in Aversa (CE) alla Via Omissis, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n° omissis, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 08/10/2024, veniva nominato quale Esperto Stimatore - *art. 173 bis disp. att. c.p.c* - nel procedimento di esecuzione forzata - rubricato al **n. 350/2024 R.G. Esec. promosso** da **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A** con sede in Napoli alla via Santa Brigida n.39, codice fiscale 05828330638, **contro Omissis** nato a Omissis il omissis, c.f.: omissis.

Lo scrivente in data 24/11/2024 procedeva alla sottoscrizione telematica e al deposito dell'atto di *giuramento/accettazione dell'incarico*.

Dalle verifiche effettuate presso l'immobile staggito, e sulla scorta degli accertamenti tecnico-amministrativi, risultanze catastali, stato di conservazione e caratteristiche del bene in esame, ricerca e valutazione del più probabile valore di mercato, e tutto quanto necessario per meglio rispondere ai quesiti posti dal G.E., lo scrivente ha redatto la presente relazione, articolata come di seguito:

- Premessa;
- Svolgimento delle operazioni;
- Risposte ai quesiti dell'incarico;
- Conclusioni

Parte I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Lo scrivente, in fase preliminare, ha provveduto alla consultazione del fascicolo di causa, e ad acquisire le informazioni relative il compendio pignorato, nonché la documentazione ipotecaria/catastale ai fini della verifica della completezza della documentazione depositata dal creditore procedente *ex art.567 c.p.c*.

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è costituito da una abitazione del tipo “**villa unifamiliare**”, ubicata nel comune di Villaricca, provincia di Napoli, al Corso Italia n.247 (al Catasto Fabbricati già 141/bis), identificata nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 2 - particella 1204 – Sub. 1** - Cat. A/7 – piano S1/T/1/2.

Le operazioni di primo accesso si sono svolte, unitamente al custode giudiziario dott.ssa Monica Graziano, in data 18 Dicembre 2024 alle ore 10:00, alla presenza del debitore esecutato **Omissis**, come da verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario. Lo scrivente, vista la richiesta del debitore esecutato in fase di primo accesso ed a seguito di accordi intercorsi per

le vie brevi con lo stesso, procedeva in data 10 aprile 2024, a svolgere il rilievo metrico e fotografico del compendio pignorato. Le operazioni peritali, iniziate alle ore 9:26 si concludevano alle ore 11.50, il tutto come da verbale di accesso redatto dallo scrivente e sottoscritto dal debitore esecutato. Lo scrivente, in data 29 aprile 2024, a seguito di accordi intercorsi per le vie brevi con il debitore esecutato, procedeva, a partire dalle ore 9:24, a svolgere ulteriori verifiche metriche del compendio pignorato, il tutto come da verbale di accesso redatto dallo scrivente e sottoscritto dal debitore esecutato

Ulteriori verifiche sono state svolte presso:

- Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli – Catasto Terreni e Fabbricati;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Napoli – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2;
- Comune di Villaricca, provincia di Napoli – UTC Settore IV Urbanistica Ambiente;
- Comune di Villaricca (NA) - Ufficio Stato civile;
- Comune di Villaricca (NA) - Ufficio Anagrafe;
- Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici.

Parte II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni**

ipotecarie telematiche contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

Controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c:

La documentazione agli atti del giudizio ex art. 567 c.p.c, dalla verifica preliminare effettuata dallo scrivente, alla data di deposito della presente relazione peritale di stima, **è risultata completa.**

Lo scrivente, esaminato il fascicolo di causa, vista la documentazione depositata ex art.567, ha rilevato quanto di seguito:

- **Atto di pignoramento immobiliare** notificato in data 24/07/2024 - numero di repertorio 7136 – trascritto presso l'Ufficio Provinciale Immobiliare di Napoli 2 in data 13/09/2023 ai nn. 43333/34224;
- **Titolo esecutivo: contratto di mutuo edilizio del 22/12/2010** ai rogiti del Notaio Dott. Pasquale Conte, **rep. n. 53022, racc. n. 16949**, in virtù del quale *la Banca Monte Dei Paschi di Siena*, con sede in Siena, concesse al sig. Omissis, innanzi generalizzato, un mutuo di € 470.000,00.
- **Con atti di erogazione parziale** del 03/02/2011 rep. n.53249, del 29/03/2011 rep. n. 53550, ai rogiti del Notaio Pasquale Conte, il mutuo è stato erogato per l'importo complessivo di € 329.000,00.
- La Banca Monte dei Paschi di Siena a far data dal 1/12/2020 si è scissa in AMCO, trasferendo a quest'ultima un compendio di attività e passività tra in quali il credito originariamente vantato dal sig. Omissis (debitore esecutato).
- **La certificazione notarile sostitutiva** è stata depositata in data **11/09/2024**;
- **La certificazione notarile sostitutiva si estende** oltre il ventennio anteriore la trascrizione dell'atto di pignoramento, e segnatamente sino a **DONAZIONE accettata** per notar Nicola Salomone del 4 giugno 1985, **trascritto in data 8 giugno 1985** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, ai nn.14968/12367, contro Omissis nato a Omissis (NA) in data omissis c.f.: omissis a favore di Omissis nata a Omissis (NA) in data omissis, c.f.: omissis, avente ad oggetto la particella di terreno riportata in Catasto Terreni al foglio 2 particella 255, da cui si è generata la particella di terreno 1204, su cui è stato edificato l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

- Per quanto attiene i passaggi di proprietà intercorsi nel ventennio si rimanda al riscontro del quesito n.5 della presente relazione peritale.

Creditori iscritti:

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Savio Maurizio del 7 febbraio 2007, rep. n. 522/319 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 8 febbraio 2007 ai nn.9293/2682 a favore di CREDITO EMILIANO S.p.A con sede in Reggio Emilia, c.f.: 01806740153.

Alla data di deposito della presente relazione peritale NON RISULTA avviso ex art. 498

c.p.c:

PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI:

Esaminata la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente, nonché l'ispezione ipotecaria acquisita dallo scrivente, risulta la trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobiliare, Corte di Appello di Napoli, del 22 dicembre 2011, rep. n. 28969, trascritto in data 18 gennaio 2012 ai nn. 2410/2039 a favore Omissis, nato a Giugliano in Campania (NA) in data omissis – C.F.: Omissis, contro Omissis nato a Omissis il omissis, c.f.: Omissis, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile identificato nel NCEU del comune di Villaricca (NA) al Foglio 2 - Particella 1204 - Sub. 1, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe. Lo scrivente, a seguito di riscontro eseguito presso la cancelleria della V Sezione Civile – Reparto Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, verificato che la procedura esecutiva immobiliare, azionata dalla trascrizione del suindicato verbale di pignoramento, risulta rubricata al **n. 145/2012**, ha provveduto ad acquisire in data 27/12/2024, a seguito di istanza, il certificato di pendenza - che si allega al presente modulo - in cui si certifica che la procedura, a tutt'oggi, risulta **SOSPESA PER USURA** (art. 20 comma 4 della L. 44/99) con provvedimento del Giudice Dott. Abete del 18/10/2013.

N.B: Il creditore precedente in data 24 aprile 2025 comunicava a mezzo PEC al custode giudiziario che, a seguito di istanza, la procedura n.145/2012 è stata estinta dal G.E. Dott. Peluso con provvedimento del 15/04/2025.

- Alla data di deposito della presente relazione peritale di stima **RISULTA depositata** dalla *Agenzia delle Entrate/Riscossione* domanda di intervento ai sensi dell'art 499.

- **Non risultano**, alla data del deposito della relazione peritale, creditori che hanno attuato un sequestro conservativo.

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

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

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Beni immobili oggetto del pignoramento:

Il bene immobile oggetto del procedimento di esecuzione forzata, come da atto di pignoramento, nota di trascrizione, nonché titolo di provenienza, è costituito da un immobile ad uso abitativo, sito in Villaricca, provincia di Napoli, al Corso Italia n.247 (al catasto civico 141/bis), identificato nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 2 - particella 1204 – Sub.1 - Cat. A/7 – piano S1/T/1/2**.

Diritti reali pignorati:

I **diritti reali pignorati**, come da titolo di provenienza e documentazione catastale, corrispondono alla piena ed intera proprietà nella titolarità del debitore esecutato in virtù di **DONAZIONE accettata** a rogito del Notaio Raffaele Orsi del 20 ottobre 2006, rep. n. 84025 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 3 novembre 2006 ai nn.80352/39363.

Identificativi catastali dei beni immobili oggetto di pignoramento:

Lo scrivente ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Napoli - Servizi di Catasto - la visura storica catastale nonché la planimetria relativa all'immobile oggetto del pignorato. A tal riguardo, si è accertata l'esatta rispondenza formale dei dati identificativi

riportati nell'atto di pignoramento, nota di trascrizione e titolo di provenienza per il quale si rimanda a quanto innanzi descritto. Si riportano, di seguito, gli identificativi catastali del bene immobile oggetto di pignoramento così come, ad oggi, censito in banca dati del Catasto Fabbricati del comune di Villaricca, provincia di Napoli:

Unità immobiliare sita in Villaricca, provincia di Napoli, al Corso Italia civico 141 bis, (oggi civico n.247) identificato nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 2 - particella 1204 – Sub.1 - Cat. A/7 – piano S1/T/1/2.**

Individuazione del bene oggetto di pignoramento:

Ai fini dell'esatta individuazione del bene immobile oggetto della procedura esecutiva, si rileva che la forma geometrica della particella 1204 corrisponde all'area di sedime su cui insiste il corpo di fabbrica. Si riporta, di seguito, la sovrapposizione tra l'estratto di mappa catastale, elaborato dalla *SOGEI*, e la foto satellitare reperita dal web (*Google Maps*), da cui si rileva la sagoma del fabbricato di cui è parte l'immobile staggito. (*cf. allegato 1*)

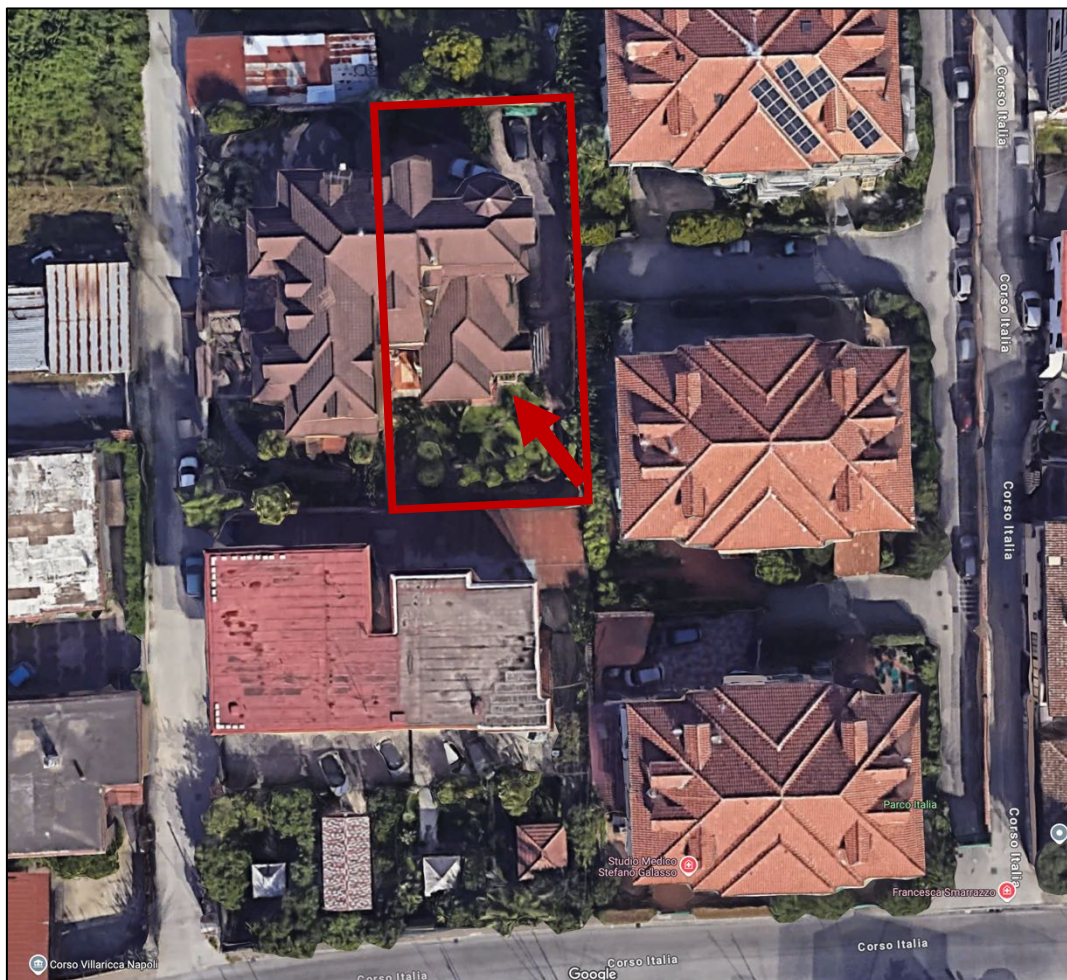


Figura 1 – Foto satellitare



Figura 2 – Stralcio estratto di mappa - foglio 2 - p.lla 1204

Formazione dei lotti:

Viste le caratteristiche e la tipologia dell'immobile, al fine di una maggiore appetibilità sul mercato, si ritiene opportuno la formazione di un **LOTTO UNICO** di cui, di seguito, si riporta la descrizione.

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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare corrispondente ad una **“abitazione unifamiliare (villa)”**, indipendente, sita nel comune di Villaricca, provincia di Napoli al Corso Italia n. 247, parte di un complesso edilizio denominato **“Parco Italia”**. L'immobile è costituito da un *piano seminterrato* adibito a locale deposito ed in parte a studio di superficie utile non residenziale totale pari a circa 151,45 mq; un *piano rialzato (zona giorno)* di superficie utile residenziale pari a 124,16 mq; un *primo piano (zona notte)* di superficie utile residenziale pari a circa 61,25 mq; ed un *secondo piano sottotetto/stenditoio* di superficie utile non residenziale pari a circa 33,80 mq.

A. L'area esterna di pertinenza esclusiva è composta in parte da una zona giardino, ed in parte da zona pavimentata. La superficie utile totale corrisponde a circa 424,64 mq.

Censita nel Catasto Fabbricati del comune di Villaricca, provincia di Napoli, al Corso Italia n. 247, (al catasto n. 141bis), identificato nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 2 - particella 1204 – Sub.1 - Cat. A/7 – classe 2 – consistenza 13 vani – piano S1/T/1/2 – rendita Euro 1.409,93.**

Confina: a *nord* con unità immobiliare particella 1896, a *sud* con unità immobiliare particella 256, a *ovest* con unità immobiliare particella 1205.

- Non sono presenti altre pertinenze collegate all'immobile.

Ubicazione e caratteristiche di zona:

Il comune di Villaricca, facente parte della città metropolitana di Napoli, conta circa 32 mila abitanti ed è collegato ai comuni limitrofi, tra i quali Giugliano di Napoli, Mugnano di Napoli, Marano di Napoli, Qualiano, mediante la SP1 circumvallazione esterna di Napoli da cui è possibile raggiungere il comune di Napoli, inoltre è vicino ad altri supporti viari tra cui l'ex strada statale 162 NC Asse Mediano e la tangenziale di Napoli. Il complesso edilizio, denominato "Parco Italia", di cui il bene immobile è parte, risulta collocato in una zona semi-centrale, distante dal centro cittadino, caratterizzata prevalentemente di edilizia residenziale. L'accesso al complesso edilizio avviene da Corso Italia, dove si registra la presenza di attività commerciali di diversa tipologia.

Descrizione del bene immobile oggetto del pignoramento – LOTTO UNICO

Il lotto di vendita è **costituito dalla piena ed intera proprietà** di una unità abitativa del tipo "**villa unifamiliare**", parte di un corpo di fabbrica costituito da n.3 unità abitative (ville) indipendenti. Il cespite è parte di un complesso edilizio denominato "Parco Italia, costituito da abitazioni unifamiliari indipendenti, con accesso dal Corso Italia civico n.247 del comune di Villaricca, provincia di Napoli. Dal Corso Italia si accede al complesso edilizio mediante un cancello carrabile automatizzato e pedonale, da cui mediante viale condominiale interno si raggiungono le unità abitative che costituiscono il complesso edilizio.

L'immobile, oggetto della procedura esecutiva, è costituito da un **piano seminterrato** adibito, allo stato dei luoghi, in parte a locale cantinato/deposito ed in parte a studio/ufficio, **un piano rialzato** (abitazione zona giorno), un **primo piano** (abitazione zona notte) ed un **secondo piano** parte sottotetto e parte stenditoio. L'accesso principale all'unità immobiliare e quindi al piano rialzato adibito ad abitazione, avviene dal viale interno pavimentato, che è parte dell'area esterna di pertinenza esclusiva. I piani sono collegati in verticale da un vano scala interno e da una scala "aperta" che collega il soggiorno al piano rialzato (zona giorno) con il primo piano (zona notte). **Il secondo piano**, è parte sottotetto e parte stenditoio.

Il piano rialzato è suddiviso in ingresso, cucina, con accesso di servizio dall'area esterna di pertinenza lato nord, zona pranzo, soggiorno, disimpegno, studio, un bagno e il vano scala di collegamento ai piani. L'altezza utile interna misurata è pari a 2,82 mt.

Il primo piano è costituito da tre camere da letto, un disimpegno, due bagni e due balconi di cui uno a servizio della camera da letto con esposizione lato sud, nel grafico dello stato dei luoghi riportata quale **n.1**, il secondo a servizio della camera da letto (n.2) con esposizione lato nord.

Il **secondo piano** è costituito dal sottotetto con un'altezza al colmo falde pari a 3,50 mt, e dalla zona “stenditoio” esterna coperta.

Il **piano seminterrato**, con accesso esterno mediante una rampa scale posta sul lato nord del fabbricato, è suddiviso in parte in studio ed in parte in locale deposito. L'altezza interna utile è pari a 2,82 mt, mentre la porzione adibita a studio presenta un'altezza pari a 2,52 mt dovuta alla realizzazione di uno scalino di ingresso. L'immobile è dotato di area esterna di pertinenza esclusiva, la quale delimita mediante un muro perimetrale la particella su cui esso insiste. Detta area è composta in parte da una zona giardino e attrezzata a verde ed in parte da cortile pavimentato.

Il corpo di fabbrica è realizzato con struttura portante in travi e pilastri in calcestruzzo cementizio armato, le partizioni orizzontali con solai in latero cemento. Le chiusure verticali sono realizzate in tufo con spessore di 30 cm, le tramezzature interne in lapil cemento di spessore 10cm. Di seguito si riportano i grafici dello stato dei luoghi sviluppati dallo scrivente.

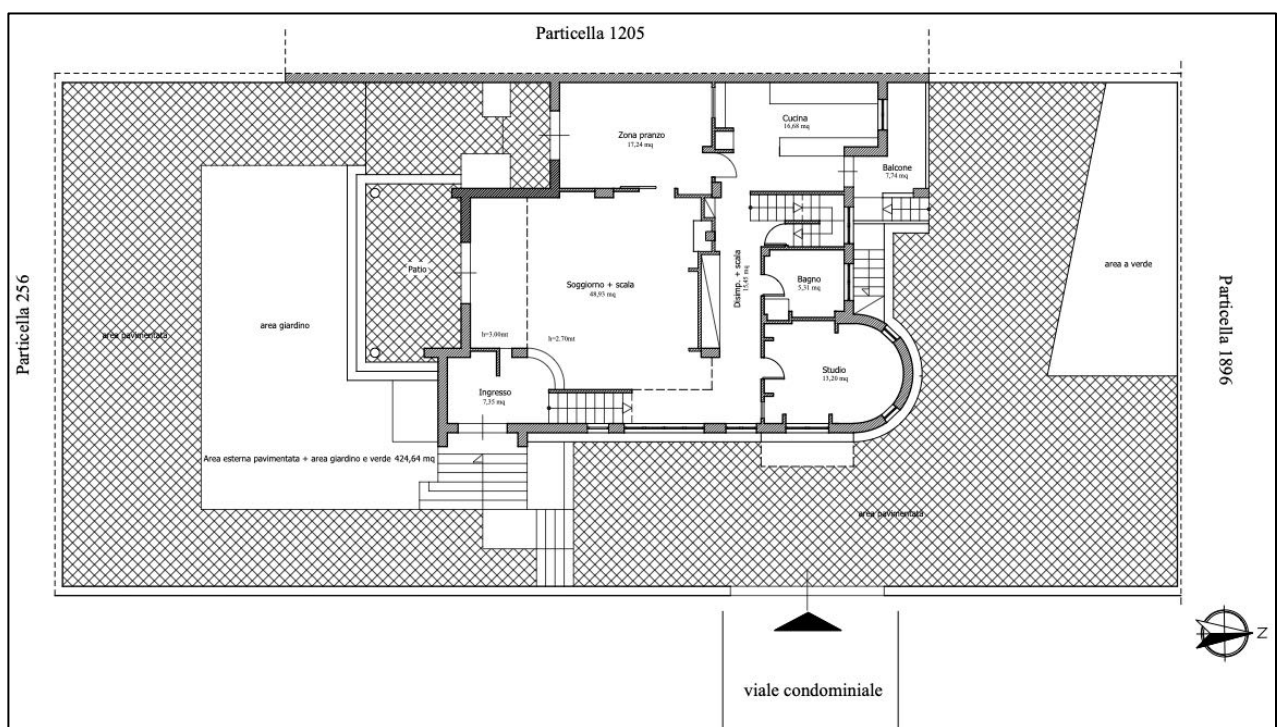


Figura 3 – Grafico dello stato dei luoghi – Piano rialzato

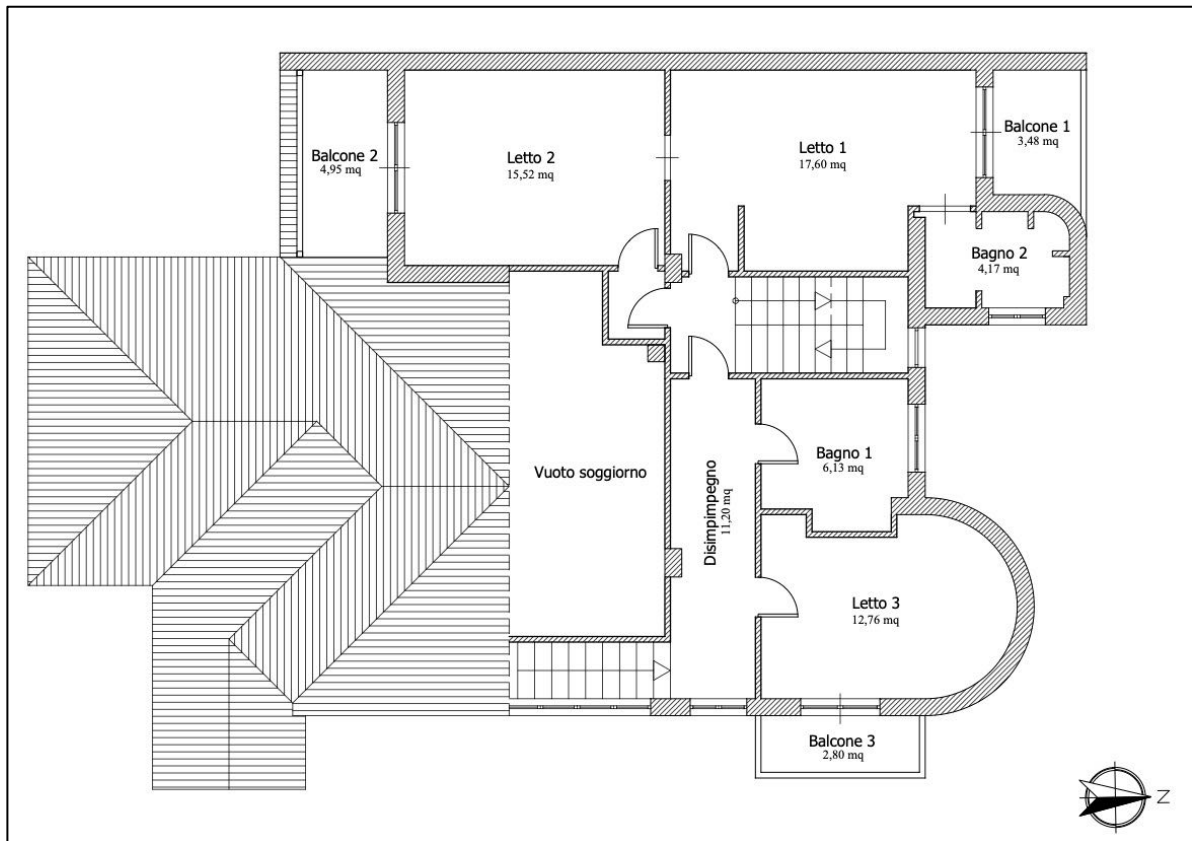


Figura 4 – Grafico dello stato dei luoghi – Primo piano

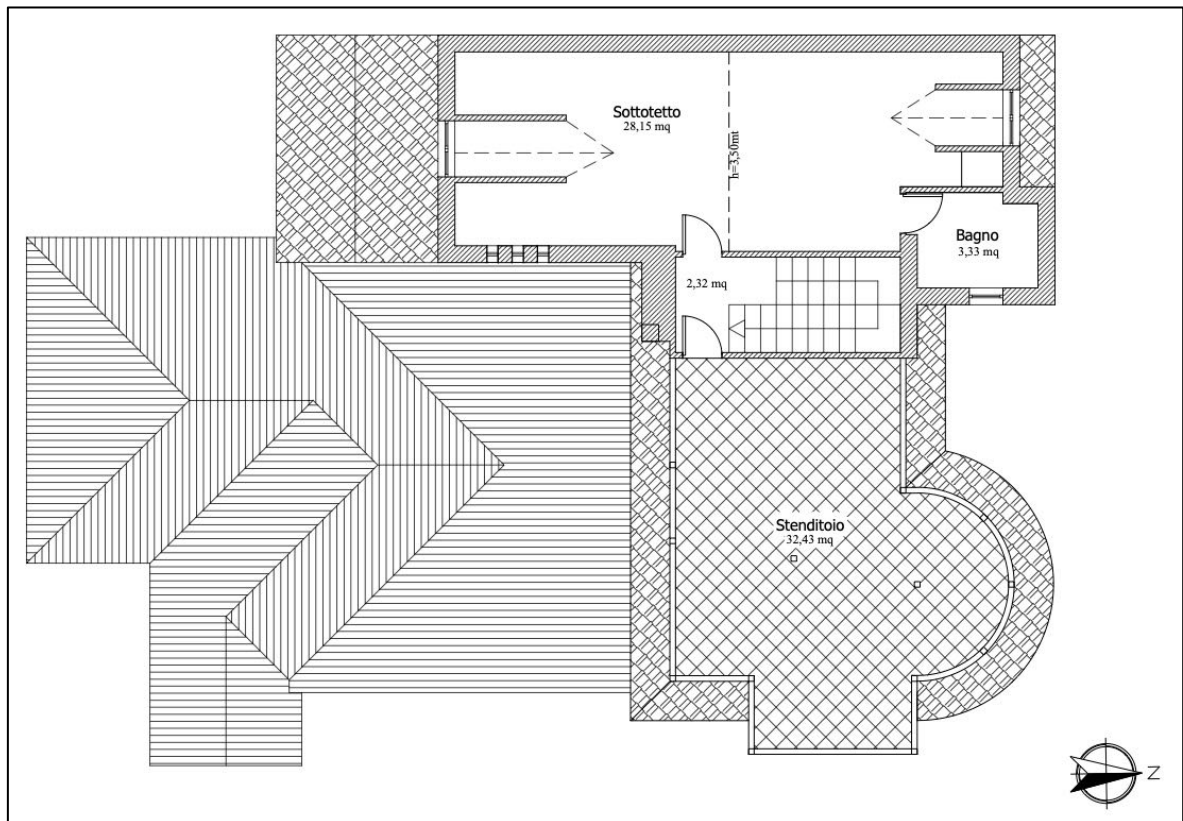


Figura 5 – Grafico dello stato dei luoghi – Sottotetto-stenditoio

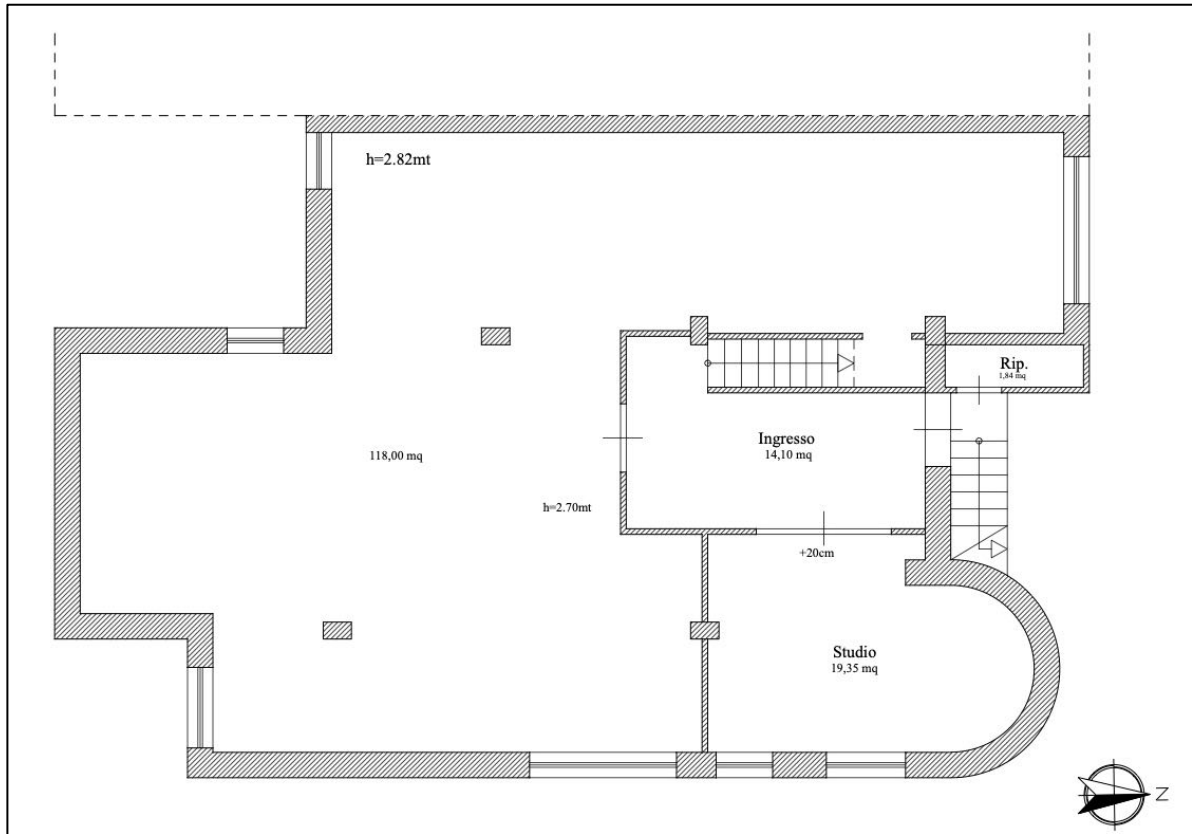


Figura 6 – Grafico dello stato dei luoghi – piano seminterrato



Foto 1/2 – Viale condominiale “Parco Italia”.



Foto 3 – Ingresso all'area esterna dell'immobile pignorato.



Foto 4 – area esterna di pertinenza



Foto 5 – Ingresso immobile



Foto 6 – Patio.



Foto 7 – Zona giardino



Foto 8 – Zona giardino



Foto 9 – Viale interno



Foto 10 – Viale interno



Foto 11 – Area esterna zona pranzo



Foto 12/13 – Area esterna di pertinenza lato nord



Foto 14 – Ingresso di servizio cucina/ ingresso piano seminterrato

Piano rialzato:



Foto 15 – Ingresso/Soggiorno piano rialzato.



Foto 16 – Soggiorno



Foto 17/18 – Soggiorno



Foto 19 – Disimpegno.



Foto 20 – Studio

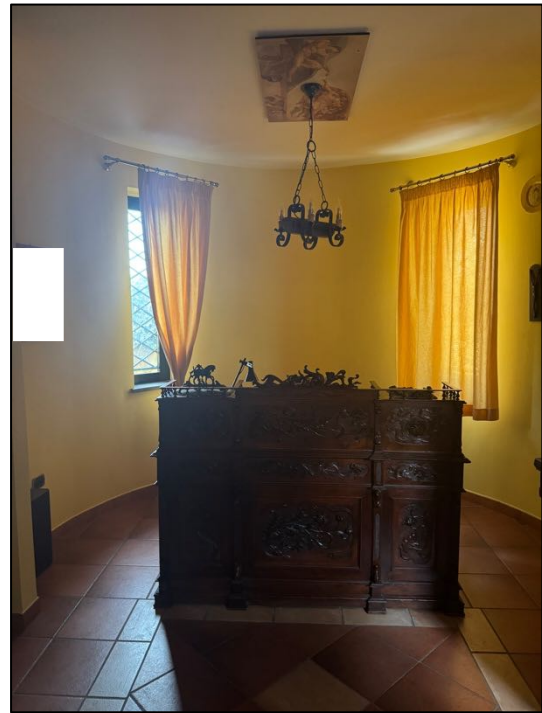


Foto 21/22 – Studio

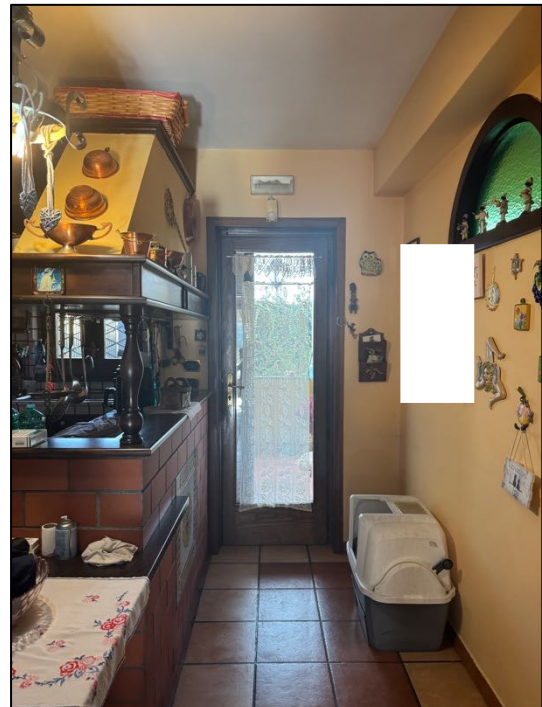


Foto 23/24 – Cucina

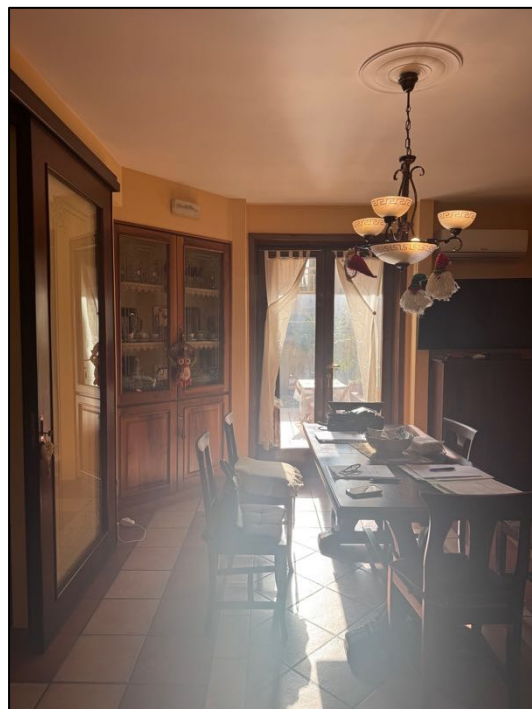
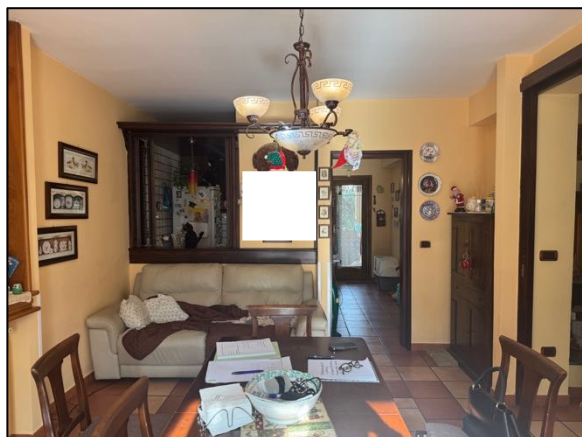


Foto 25/26 – Zona pranzo



Foto 27/28 – Bagno

Primo piano:

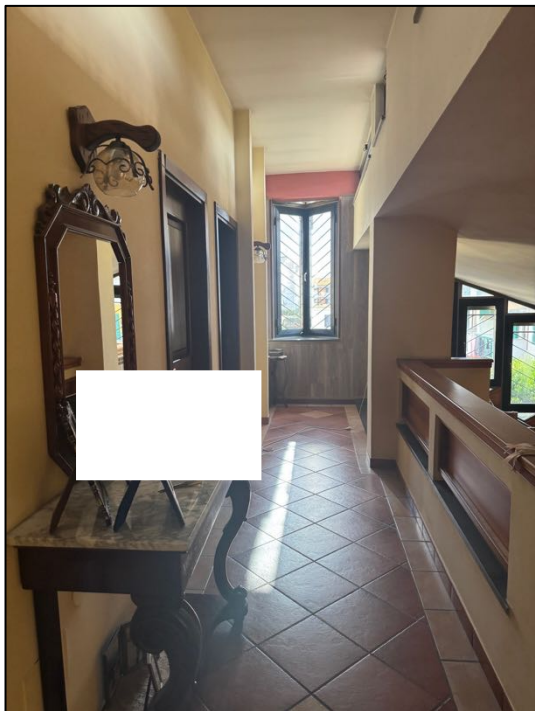


Foto 29 – Disimpegno



Foto 30 – Camera n.1



Foto 31 – Bagno Camera n.1



Foto 32 – Bagno Camera n.1

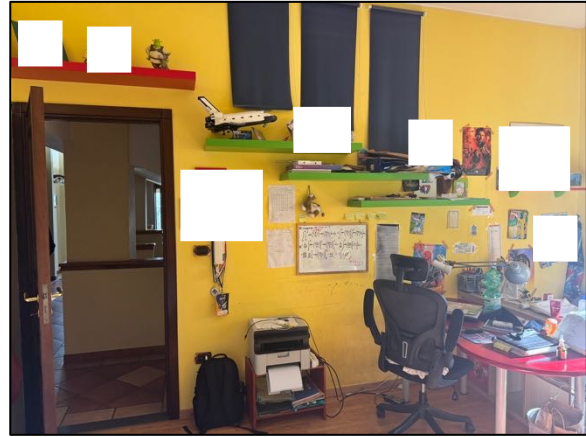
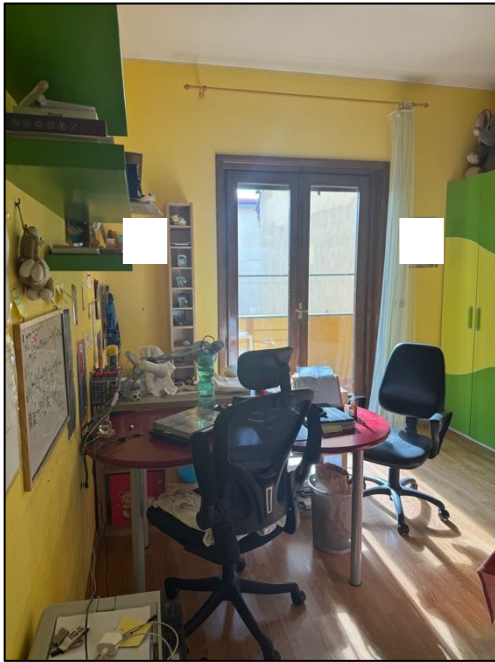


Foto 33/34 – Camera n.2



Foto 35/36 – Camera n.3



Foto 37/38 - Bagno

Secondo piano: sottotetto/stenditoio.

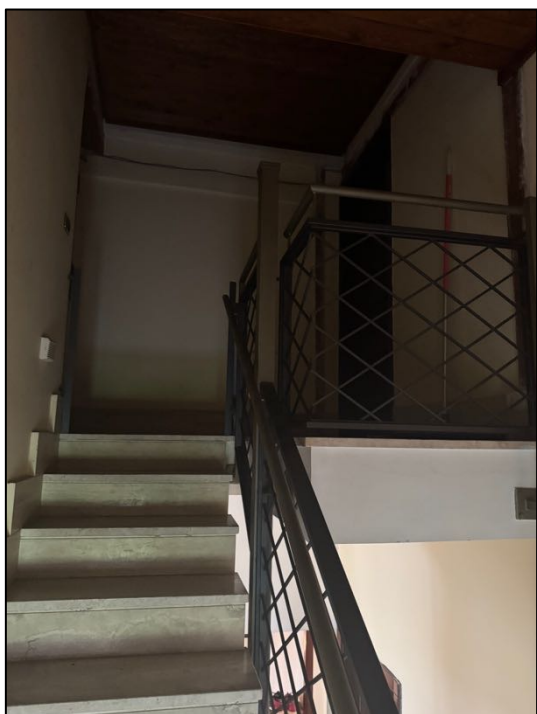


Foto 39 – Accesso al sottotetto/stenditoio



Foto 40 – Sottotetto

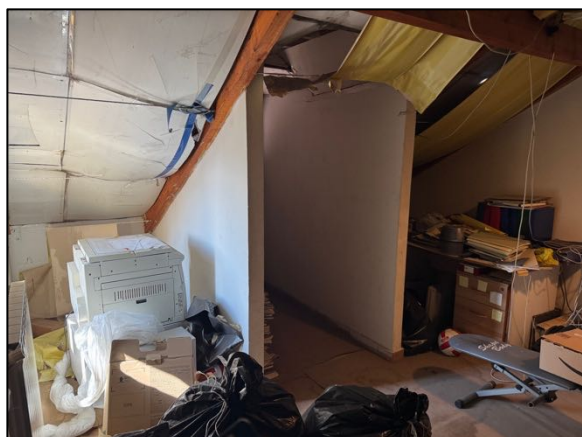


Foto 41 – Sottotetto.



Foto 42 – Stenditoio



Foto 43/44 – Stenditoio





Foto 45/46 – Bagno sottotetto

Secondo seminterrato:



Foto 47 – Accesso esterno al piano seminterrato.



Foto 48 – Accesso zona studio



Foto 49/50 – Studio

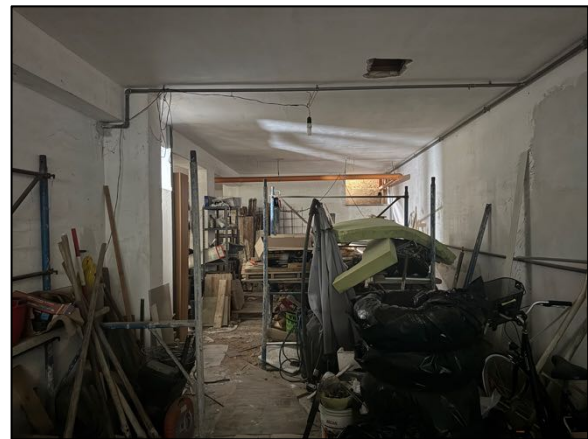


Foto 51/52 – deposito



Foto 53/54 – deposito

Verifica attestato di prestazione energetica (APE):

L'immobile **non risulta** dotato di *Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)* che potrà essere redatto e trasmesso alla Giunta Regionale della Campania da un tecnico abilitato, per un costo stimabile in Euro 500,00 che sarà detratto dal valore a base d'asta dell'intero lotto di vendita.

Componenti edilizie - stato manutentivo e conservativo:

Le componenti edilizie dell'immobile si presentano nel complesso in un buono stato manutentivo e conservativo, sia le finiture interne che esterne sono composte da materiali di ottima qualità.

Di seguito si riporta la descrizione delle singole componenti edilizie, nonché gli impianti in dotazione all'immobile.

Componenti edilizie piano rialzato:

- **vano ingresso:** munito di portoncino del tipo “blindato” ad anta singola con telaio in ferro e pannellatura decorativa esterna in legno; *si presenta in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **serramenti esterni:** le porte/finestre e le finestre con profilo in legno e vetrocamera, sono muniti di persiane in ferro del tipo “napoletane” nonché inferriate antintrusione: *si presentano nel complesso in buono stato conservativo e manutentivo.*
- **infissi interni:** ante in legno - *si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **pavimentazione interna:** composta da piastrelle in “cotto” di formato 30x30 cm: *si presenta in buono stato manutentivo e conservativo.*
- **pavimentazione bagno:** composta da in piastrelle in monocottura di formato 20x20cm: *si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **rivestimento bagno:** in piastrelle in monocottura di formato 20x20cm: *si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **Cucina in muratura:** rivestimento in piastrelle in monocottura di formato 10x10 cm.

Componenti edilizie primo piano:

- **pavimentazione disimpegno:** composta da piastrelle in “cotto” di formato 30x30 cm: *si presenta in buono stato manutentivo e conservativo.*

- **pavimentazione camera 3:** composta da piastrelle in monocottura di formato 20x20 cm: *si presenta in buono stato manutentivo e conservativo.*
- **Pavimentazione camera 2:** parquet del tipo laminato.
- **serramenti esterni:** le porte/finestre e le finestre con profilo in legno e vetrocamera, sono muniti di persiane in ferro del tipo “napoletane” nonché inferriate antintrusione: *si presentano nel complesso in buono stato conservativo e manutentivo.*
- **infissi interni:** ante in legno - *si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **pavimentazione bagno:** composta da in piastrelle in monocottura di formato 20x20cm: *si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **pavimentazione camera 1:** parquet in legno posato a “spina di pesce”.
- **rivestimento bagno camera 1:** in piastrelle in monocottura di formato 20x20cm: *si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **rivestimento bagno:** in piastrelle in ceramica di formato 20x20cm: *si presentano in buono stato conservativo e manutentivo.*

Impianti in dotazione all’unità immobiliare:

L’immobile è dotato degli impianti primari dei quali non è stato possibile allo scrivente verificare il corretto funzionamento, nonché la conformità alle vigenti normative. Di seguito si riportano gli impianti in dotazione all’immobile:

- **Elettrico:** impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, prese elettriche di servizio e quadro elettrico. L’impianto si presenta in buono stato, altresì, non è stato possibile allo scrivente verificare la conformità alle prescrizioni della vigente normative.
- **Antenna centralizzata:** presente
- **Telefonico:** presente
- **Idrico:** impianto con allaccio a rete cittadina a servizio dei bagni e della cucina.
- **Impianto antifurto:** presente;
- **Impianto di condizionamento:** sono presenti macchine di tipo “Split” a servizio degli ambienti;
- **Citofonico:** presente;
- **Impianto di riscaldamento:** piastre radianti.

- **Gas:** impianto di adduzione Gas metano cittadino per uso domestico collegato a caldaia murale per il riscaldamento e produzione di acqua calda a servizio dei locali igienici e della cucina.

Computo delle superfici dell'immobile di cui al punto A:

Si riporta la consistenza e la superficie commerciale espresse in metri quadrati del **LOTTO UNICO** di cui al punto "A", scaturita dalla somma delle superfici di seguito descritte:

1. superficie utile residenziale "SUR";
2. superficie occupata in pianta da pareti divisorie non portanti: da sommare alla SUR;
3. superficie occupata in pianta da pareti portanti e perimetrali, calcolata su uno spessore massimo di 50cm da sommare alla SUR;
4. superficie non residenziale "SNR" quali balconi – terrazzi o similari e aree scoperte di uso esclusivo

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale, corrisponde con quello utilizzato per la scelta del valore della zona in cui ricade il cespite pignorato, che nella fattispecie, è dato dal borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il quale, si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Pertanto, la superficie commerciale, scaturisce dall'applicazione per ogni singola superficie (SUR e SNR) del coefficiente di ponderazione "K"; il tutto calcolato in ottemperanza al D.P.R. 138/98 Allegato "C" - *Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria* -, che delinea i criteri di computo della superficie catastale.

Con il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sono stati definiti i criteri di calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane (U.I.U.) a destinazione ordinaria.

Il primo comma dell'art. 3 di tale D.P.R. afferma che "*l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale*" precisando che i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato "C" del regolamento stesso.

L'allegato "C" del regolamento precisa i criteri generali e quelli degli specifici gruppi (R, P, T) di unità immobiliari.

Per quanto concerne i criteri generali, l'allegato "C" riporta i punti seguenti:

nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi “R” – *unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari* – gruppi “P” – *unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo* – e gruppi “T” – *unità immobiliari a destinazione terziaria* – di seguito sono riportate le modalità di computo.

CRITERI PER I GRUPPI “R” E “P”

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi “R” e “P”, la superficie catastale è data dalla somma:

- a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
 - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera "a", e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "a". Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50 per cento. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera "a" del comma 1.

CRITERI PER IL GRUPPO "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T – unità immobiliari a destinazione terziaria – la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera "a";
 - del 25 per cento se non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
 2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, attuali (C/1) la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera "a" del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.
- Applicando i criteri di valutazione sopra descritti si ricava:

Superficie utile residenziale SUR e superficie non residenziale SNR						
LOTTO UNICO	SU [mq]	SNR [mq]	K	Sup. comm.le [mq]	Esposizione	Condizioni
Villa unifamiliare:						
Piano rialzato:						
Cucina/zona pranzo	33,92	-	1.00	33,92	Nord/Sud	Buone
Soggiorno + scala aperta	48,93	-	1.00	48,93	Nord	Buone
Disimpegno + scala	15,45	-	1.00	15,45	Nord/Est	Buone
Studio	13,20	-	1.00	13,20	Nord/Est	Buone
Bagno	5,31	-	1.00	5,31	Nord	Buone
Ingresso	7,35	-	1.00	7,35	Est	Buone
Totale	124,16					
Primo piano:						
Camera letto 1	17,60	-	1.00	17,60	Nord	Buone
Bagno camera 1	4,17	-	1.00	4,17	Est	Buone
Camera letto 2	15,52	-	1.00	15,52	Sud	Buone
Camera letto 3	12,76	-	1.00	12,76	Est.	Buone
Disimpegno	11,20	-	1.00	11,20	Interna	Buone
Totale	61,25					
Totale superficie balconi	-	11,23	0.30	3,37	Nord/sud/est	Buone
Piano seminterrato:						
Ripostiglio	-	1,84	0.50	0,92	-	Buone
Piano sottotetto/stenditoio:						
Sottotetto		33,80	0.50	16,90	Nord/Sud	Buone
Stenditoio		25,00	0.30	7,5	Nord/Sud/Est	
Stenditoio		7,43	0.10	0,74	Nord/sud7Est	Buone
Area esterna di pertinenza	-	424,64	-	-	-	-
Superficie residenziale x5		185,41x5	-	-	-	-
Superficie eccedente	-	502,41	-	-	-	-
Superficie residenziale	-	185,41	0.10	18,54	-	-
Superficie eccedente	-	317,00	0.02	6,34	-	-
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne						
Tramezzatura	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 100% [mq]		
	0,10	83,67	3,46	8,36		
Totale superficie pareti divisorie interne				8,36		
Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione						
Muri perimetrali spessore massimo cm. 25	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 50% [mq]		
	0,25	55,40	13,85	13,85		
Totale superficie pareti in comunione				13,85		
Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali						
Muri perimetrali spessore massimo cm. 50	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 100% [mq]		
	0,30	144,48	43,40	43,40		
Totale superficie pareti perimetrali				43,40		
Totale superficie commerciale						
Tipo superficie						Valore (Mq)
Superficie utile						185,41
Superficie non residenziale SNR						130,03

Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne	8,36
Superficie occupata in pianta da pareti perimetrali	43,40
Superficie occupata in pianta da pareti in comunione	13,85
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	381,05

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

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

- 1) se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- 2) se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- 1) deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- 2) deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Identificazione catastale del bene oggetto di pignoramento: (cfr: allegato 2)

Lo scrivente ha provveduto, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Napoli - Servizi di Catasto - alla ispezione catastale relativa all'immobile oggetto del pignoramento. Dal confronto degli attuali identificativi catastali con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, nonché i dati catastali identificativi riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare, alla data del deposito della relazione peritale, sono conformi a quanto riportato in catasto fabbricati del comune di Villaricca provincia di Napoli;

- I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione e titolo di provenienza sono conformi.
- Non risultano variazioni dei dati catastali del bene staggito effettuate in data successiva al pignoramento e fino alla data in cui lo scrivente ausiliario ha prodotto le visure storiche per immobile allegate alla relazione peritale.
- Si riporta, di seguito, la storia catastale dell'immobile staggito:

Storia catastale immobile foglio 2 - particella 1204 - SUB. 1 (cfr: allegato 2)

L'unità immobiliare risulta censita, dal 09/11/2015 a tutt'oggi, nel N.C.E.U del comune di Villaricca, provincia di Napoli, codice (G309):

Foglio 2 - particella 1204 – Sub.1 - Cat. A/7 – classe 2 – consistenza 13 vani – piano S1/T/1/2 – rendita Euro 1.409,93.

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/1995:

Foglio 2 - particella 1204 – Sub.1 - Cat. A/7 – classe 3 – consistenza 11,5 vani – piano S1/T/1 – indirizzo Corso Italia.

Dati derivanti da: **COSTITUZIONE** del 27/03/1995 in atti dal 20/05/1995 NOT.N. P/4844/95 (n. 5425/1995).

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/01/2001:

Foglio 2 - particella 1204 – Cat. F/3 –vani – piano S1/T/1 – indirizzo Corso Italia 141 bis

Dati derivanti da: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** del 02/01/2001 Pratica n. 1550 in atti dal 02/01/2001 **ULTIMATO - IN CORSO DI COSTRUZIONE** (n. 34242.1/2001)

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/11/2004:

Foglio 2 - particella 1204 – Sub.1 - Cat. A/7 – classe 2 – consistenza 13 vani – piano S1/T/1-2 – indirizzo Corso Italia 141 bis

Dati derivanti da: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 25/11/2004 Pratica n. NA0773774 in atti dal 25/11/2004 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 35208.1/2004)

Storia intestatari catastali:

- **Dal 27/03/1995 al 15/11/2004: Omissis**, nata a OMISSIS (NA) il omissis OMISSIS - proprietà 1000/1000.
Dati derivanti da: **COSTITUZIONE** del 27/03/1995 in atti dal 20/05/1995 NOT.N. P/4844/95 (n. 5425/1995).
- **Dal 15/11/2004 al 20/10/2006: Omissis**, nata a OMISSIS (NA) il omissis - c.f.: OMISSIS - proprietà 1000/1000.
Dati derivanti da: **VARIAZIONE del 15/11/2004** - pratica n. NA0737191 in atti dal 15/11/2004 **AMPLIAMENTO IN SOPRAELEVAZIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICAZIONE** (n. 33547.1/2004).
- **Dal 20/10/2006: OMISSIS** nato a Omissis il omissis, c.f.: OMISSIS – proprietà 1/1 bene personale.
Dati derivanti da: atto del 20/10/2006 - Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE - Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 84025 - **DONAZIONE ACCETTATA** - Trascrizione n. 39363.1/2006 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 06/11/2006.

Storia catastale particella 1204 foglio 2 (cfr: allegato 2)

La particella **1204 foglio 2** di classe ENTE URBANO dal 10/01/1995 identificata nel catasto terreni del comune di Villaricca, risulta derivare, dall'impianto meccanografico del 08/03/1973, dalla particella 255 foglio 2 di maggiore consistenza di are 13 ca 65, da cui deriva la particella 1033 a seguito di **FRAZIONAMENTO** del 25/07/1991 in atti dal 03/11/1994 (n. 2337.1/1991)

Storia intestatari catastali dall'impianto meccanografico: foglio 2 particella 255

Dall'impianto meccanografico del 08/02/1973 fino al 04/06/1985: Omissis, nato a Omissis (NA) il omissis, codice fiscale omissis - diritti da verificare fino al 04/06/1995.

Dal 04/06/1985 fino al 25/07/1991: **Omissis**, nata a Omissis (NA) il Omissis – diritti da verificare.

Dati derivanti da: **atto del 04/06/1985** Pubblico ufficiale NICOLA SALOMONE Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 30434 Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 9171 registrato in data 20/06/1985 - n. 8413.2/1985 in atti dal 25/01/1989.

Dal 25/07/1991: **Omissis**, nata a Omissis (NA) il omissis c.f.: omissis – diritti da verificare.

Storia intestatari catastali dal 25/07/1991: foglio 2 particella 1033

Omissis, nata a Omissis (NA) il omissis - c.f.: Omissis – diritti da verificare fino al 10/01/1995.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 25/07/1991 in atti dal 03/11/1994 (n. 2337.1/1991).

Conformità planimetria catastale e stato dei luoghi.

Dalla sovrapposizione del grafico dello stato dei luoghi, sviluppato dallo scrivente, e la planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Villaricca, si rilevano le difformità di seguito descritte nonché riportate nei grafici.

Piano seminterrato:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- finestre lato nord ed est non riportate in planimetria catastale;
- finestra ripostiglio riportata in planimetria catastale non rilevata allo stato dei luoghi.

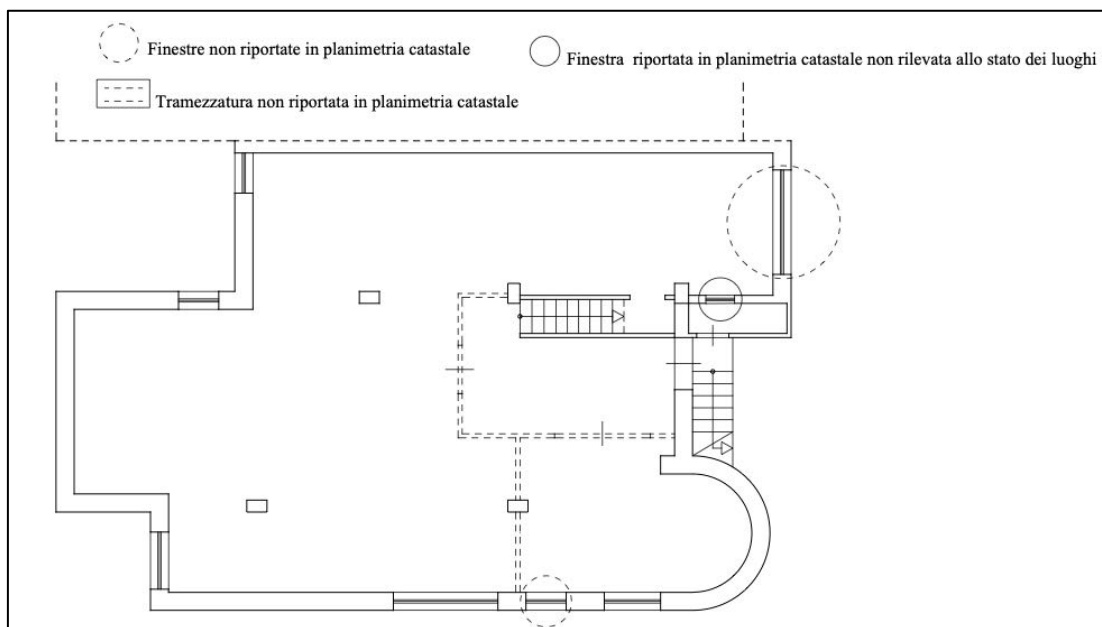


Figura 7 – Grafico difformità catastali: *piano seminterrato/deposito*.

Piano rialzato:

- Diversa distribuzione degli spazi interni la quale determina una variazione di consistenza.

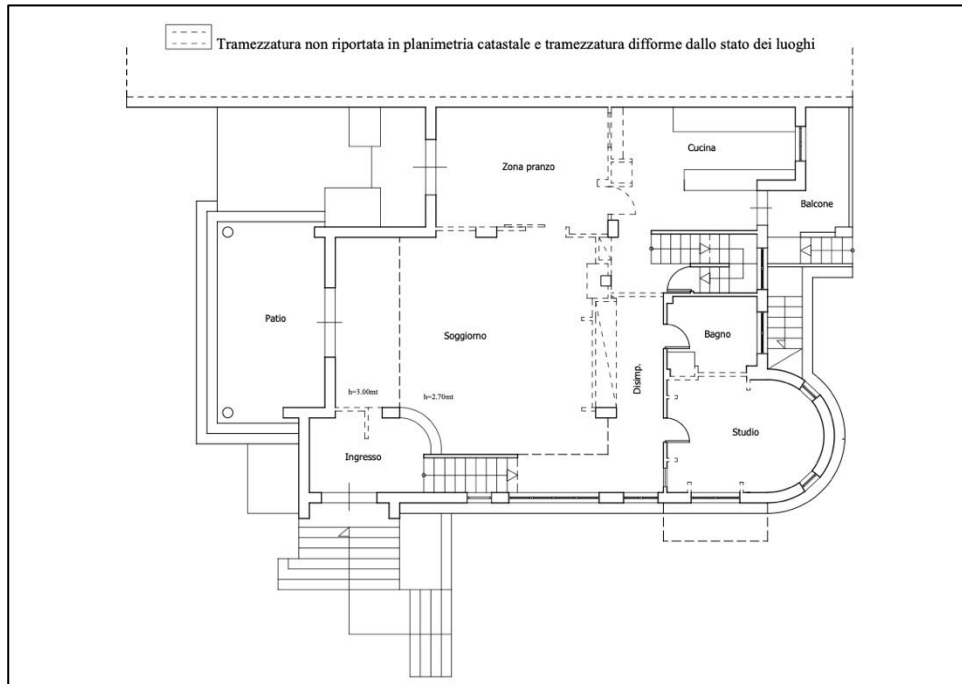


Figura 8 – Grafico difformità catastali: *piano rialzato*

Primo piano:

- Tramezzatura rilevata allo stato dei luoghi difforme dalla planimetria

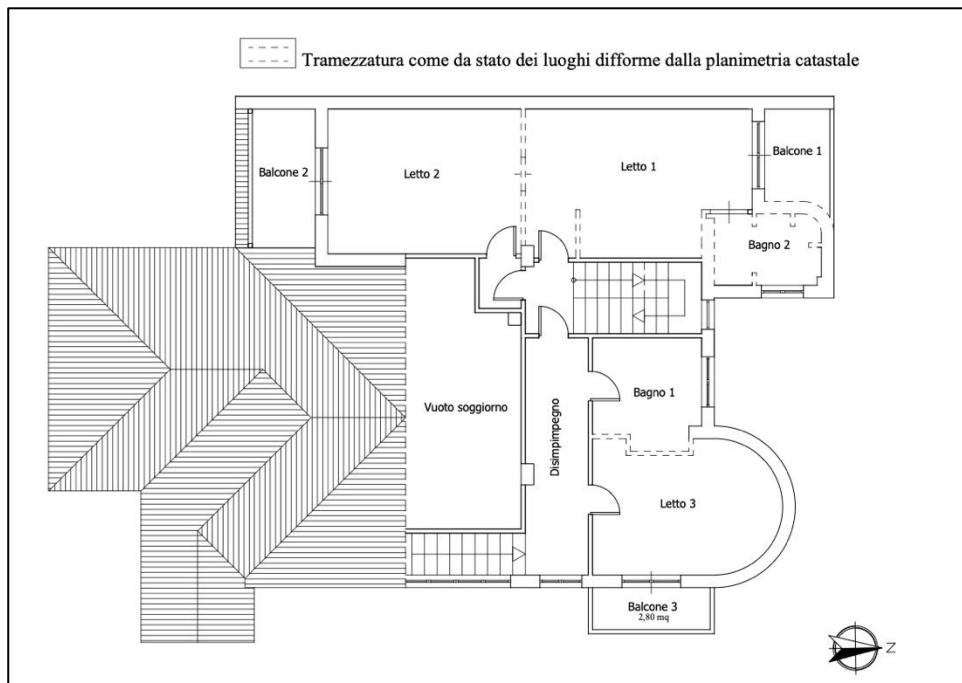


Figura 9 – Grafico difformità catastali: *primo piano*

Piano secondo sottotetto/stenditoio:

- Tramezzatura non riportata in planimetria catastale;

- Finestre lato nord e sud non riportate in planimetria catastale;
- Porzione di superficie stenditoio non riportata in planimetria catastale.
- Il bagno risulta riportato in planimetria catastale come ripostiglio.

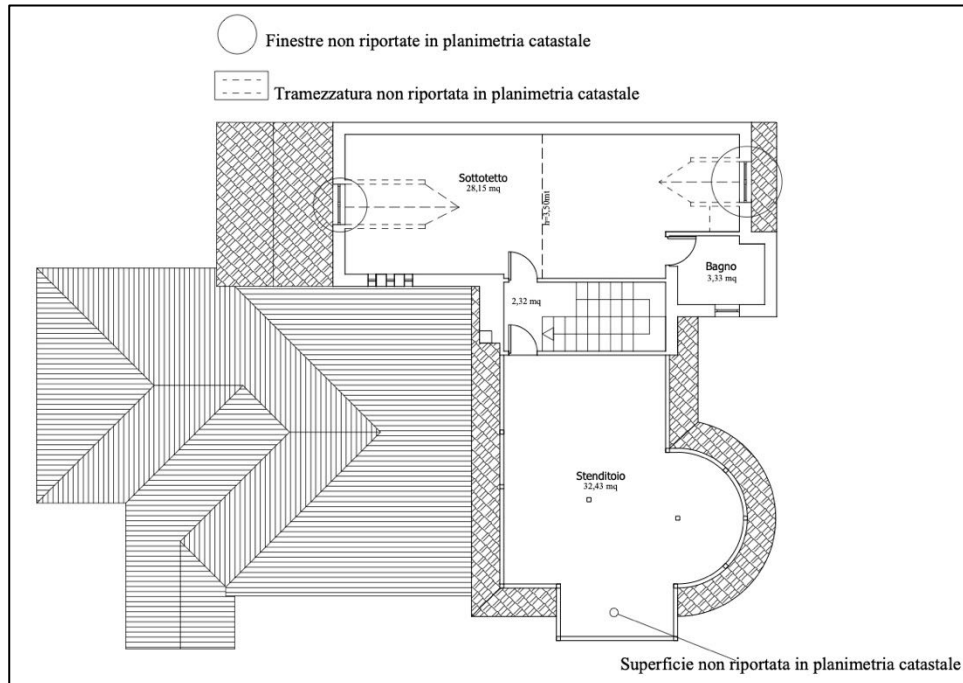


Figura 10 – Grafico difformità catastali: *piano sottotetto/stenditoio*

Per regolarizzare le difformità rilevate, e riportate nel grafico allegato alla presente relazione di stima, sarà necessaria, previa verifica nonché regolarizzazione urbanistica qualora possibile, la compilazione e la presentazione presso gli uffici tecnici erariali di competenza della denuncia di variazione planimetrica dell'unità immobiliare, avvalendosi del software DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) quale procedura ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, con conseguente inserimento in banca dati di una planimetria aggiornata all'attuale stato dei luoghi. Tale operazione comporta un costo indicativo di € 700,00 comprensivo dei diritti catastali e dell'onorario per il tecnico incaricato che sarà detratto dal prezzo base di stima.

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o

difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO.

Piena ed intera proprietà di una villa ubicato nel comune di Villaricca, provincia di Napoli, al Corso Italia n.247; da un *piano seminterrato* adibito a locale deposito ed in parte a studio di superficie utile non residenziale totale pari a circa 151,45 mq; un *piano rialzato (zona giorno)* di superficie utile residenziale pari a 124,16 mq; un *primo piano (zona notte)* di superficie utile residenziale pari a circa 61,25 mq; ed un *secondo piano sottotetto/stenditoio* di superficie utile non residenziale pari a circa 33,80 mq. L'area esterna di pertinenza esclusiva è composta in parte da una zona giardino, ed in parte da zona pavimentata. La superficie utile totale corrisponde a circa 424,64 mq; **confina a nord** con unità immobiliare identificata alla particella 1896, **a sud** con unità immobiliare identificata alla particella 256, **ad ovest** con unità immobiliare identificata alla particella 1205; è riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Villaricca, provincia di Napoli, Corso Italia 141 bis (oggi civico n.247), **al foglio 2 - particella 1204 – Sub.1 - Cat. A/7** - piano S1/T/1/2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni rilevata al piano seminterrato e piano rialzato; vi è **D.I.A (Denuncia di Inizio Lavori) prot. n. 1649 del 21/02/2013, ai sensi della L.R. n.40/2012 (Piano Casa)** cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla: *diversa distribuzione degli spazi interni e parziale cambio di destinazione d'uso; parziale difformità della tramezzatura al piano rialzato*; tali difformità potrebbero essere regolarizzate mediante una pratica di C.I.L.A "Tardiva" (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*) ex articolo 6-bis comma 1 del Testo Unico dell'Edilizia 380/2001; non vi è ordine di abbattimento.

PREZZO BASE: Euro 498.430,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Ricostruzione dei passaggi di proprietà: (cfr. allegato 5)

Si riportano di seguito le provenienze intervenute dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni.

- **L'immobile oggetto della procedura esecutiva**, identificato nel NCEU del Comune di Villaricca (NA) al **foglio 2 - particella 1204 - Sub. 1**, è pervenuto al debitore esecutato, innanzi generalizzato, per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà, in virtù di atto di **DONAZIONE ACCETTATA** a rogito del Notaio Raffaele Orsi del 20 ottobre 2006, rep. n. 84025 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 3 novembre 2006 ai nn.80352/39363 da Omissis nata a Omissis (NA) in data omissis, c.f.: OMISSIS.
- **Alla sig.ra Omissis**, innanzi generalizzata, i diritti pari a 1/1 della piena proprietà della particella 255 foglio 2 da quale si è generata la particella 1204 di ente urbano e su cui insiste l'immobile oggetto della procedura esecutiva, è pervenuta ad essa in virtù di atto di **DONAZIONE accettata** per notar Nicola Salomone del 4 giugno 1985, **trascritto in data 8 giugno 1985** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, ai nn.14968/12367, da Omissis nato a Omissis (NA) in data omissis c.f.: OMISSIS.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

- **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Inquadramento urbanistico - vincoli - difformità urbanistico-edilizie: (cfr. allegato 6)

Relativamente al regime vincolistico operante nell'area sopra descritta, si osserva che il cespite oggetto della procedura esecutiva, è libero da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico (rischio frana, idraulico, ecc.), né ricade su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né risulta che l'area su cui ricade sia gravato da censo, livello e uso civico, né risulta l'esistenza di procedure di affrancazione da tali pesi. Inoltre, si rileva, che agli atti del preposto ufficio UTC Settore IV Urbanistica e Ambiente del comune di Villaricca non risultano presenti per il fabbricato in questione, atti di asservimento di cubatura, né ordine di abbattimento, il tutto come da certificazione urbanistica rilasciata allo scrivente dal citato ufficio, prot. n.9668/2025 del 14/05/2025, a seguito di istanza inoltrata a mezzo PEC del 12/02/2025 - prot. n. 2678, di cui si allega copia alla presente relazione peritale.

L'immobile, come descritto nella citata certificazione urbanistica, ricade secondo il Piano Regolatore Generale, D.P.A.P. n.14/1987 (DECADUTO a Settembre 2023), in **Zona Omogenea "C/3"** (di "Espansione Semintensiva"); nel **Piano Urbanistico Comunale**, strutturale, (approvato con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n.75 del 29/09/2023), in **ATO "Complessi Residenziali."**

L'immobile risulta oggetto della **Concessione Edilizia n.2764** del 29/12/1990, rilasciata alla sig.ra Omissis nata a Omissis (NA) il 13/07/1944, e successiva **D.I.A (Denuncia di Inizio**

Lavori) prot. n. 1649 del 21/02/2013, ai sensi della L.R. n.40/2012 (Piano Casa), presentata dal sig. Omissis (debitore esecutato innanzi generalizzato); **non risultano** agli atti dell'Ente Comunale ulteriori titoli edilizi né istanze. Si rileva che agli atti del preposto ufficio tecnico risulta il "Permesso di Agibilità" prot. UTC n.34 del 06/10/2011 decaduto per sopraggiunta D.I.A innanzi citata, pertanto l'immobile risulta sprovvisto del certificato di agibilità. Per quanto attiene la suddetta D.I.A, risulta presentata per i lavori consistenti in: *"piccoli ampliamenti sia al piano seminterrato che al piano rialzato, eliminazione della discesa al piano cantinato, diversa distribuzione degli spazi interni, diversa configurazione delle falde al piano sottotetto non abitabile, diverso ingresso dal viale parco "Italia"*.

Dalla sovrapposizione dei grafici di progetto allegati ed assentiti alla D.I.A n.1649, nonché vidimati dall'U.T.C, ed i grafici dello stato dei luoghi sviluppati dallo scrivente, risulta una diversa distribuzione degli spazi interni *al piano seminterrato* corrispondente alla realizzazione di una zona studio. Per la detta difformità, la quale determina, nella fattispecie, anche un cambio di destinazione d'uso, è previsto il ripristino dello stato dei luoghi e pertanto la rimozione/abbattimento delle opere realizzate in difformità. Le opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi saranno oggetto della percentuale di adeguamento/decurtazione del prezzo di stima come da quesito n.12

Il piano rialzato rileva, allo stato dei luoghi, parte della tramezzatura interna parzialmente difforme dal grafico assentito alla citata D.I.A; *al primo piano*, altresì, si rileva una porta interna posizionata sulla tramezzatura divisoria la camera da letto n.1 e n.2 non riportata nel grafico di progetto. Il tutto come rappresentato dallo scrivente nei grafici riportati di seguito ed allegati alla presente relazione peritale.

Le difformità innanzi descritte potrebbero essere regolarizzate, previo parere favorevole del preposto ufficio tecnico comunale, mediante una pratica di C.I.L.A "Tardiva" (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*) ex articolo 6-bis comma 1 del Testo Unico dell'Edilizia 380/2001. Per la citata pratica è prevista una sanzione amministrativa pari ad Euro 1.000,00 da versare al comune di Villaricca, a cui si aggiunge la somma, indicativa, pari ad Euro 1.000,00 da corrispondere al tecnico abilitato incaricato per la redazione della pratica. La somma complessiva sarà detratta dal prezzo base di stima.

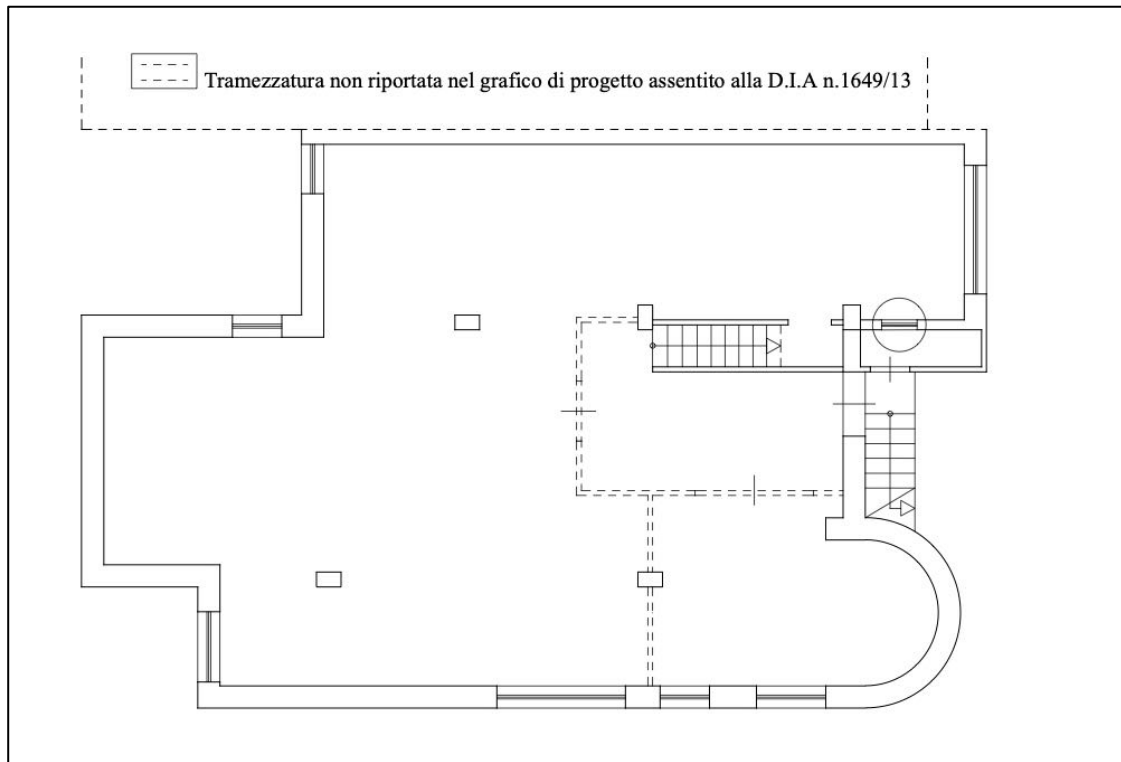


Figura 11 – Grafico difformità urbanistiche: *piano seminterrato*

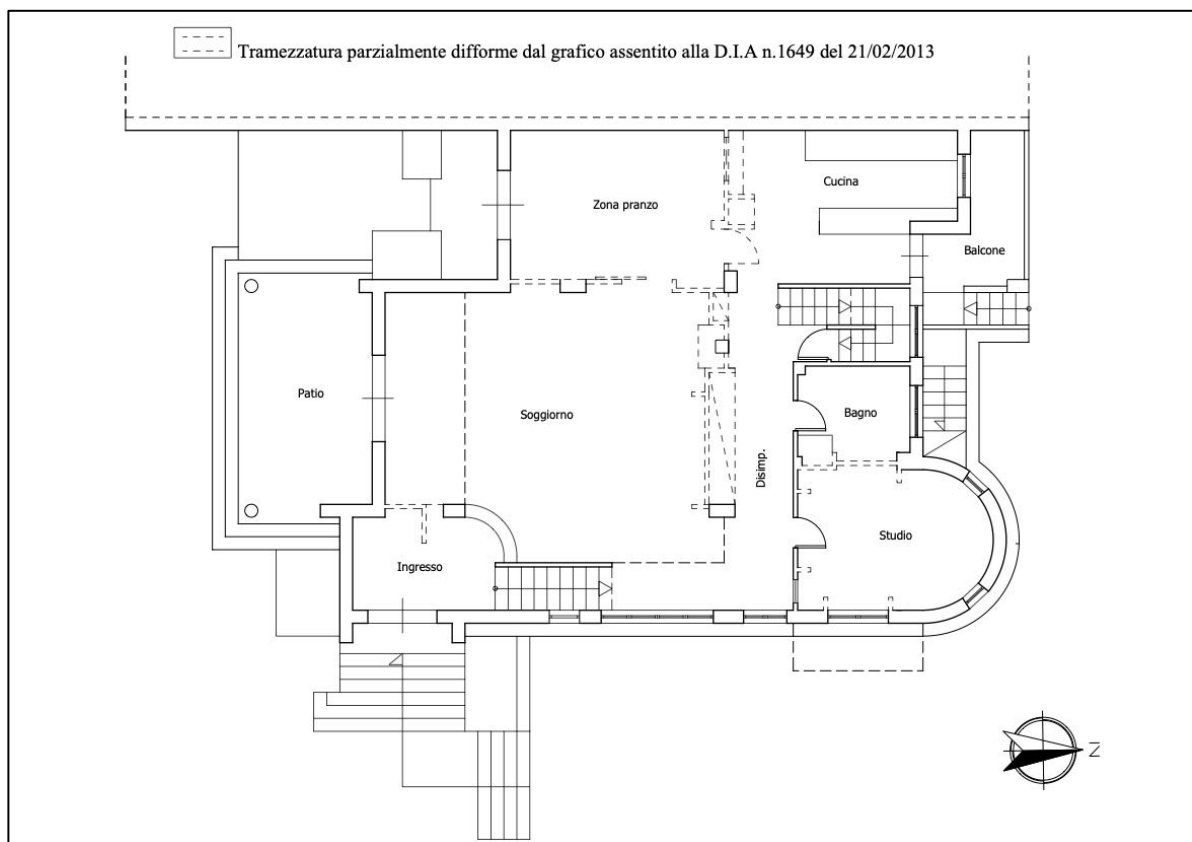


Figura 12 – Grafico difformità urbanistiche: *piano rialzato*

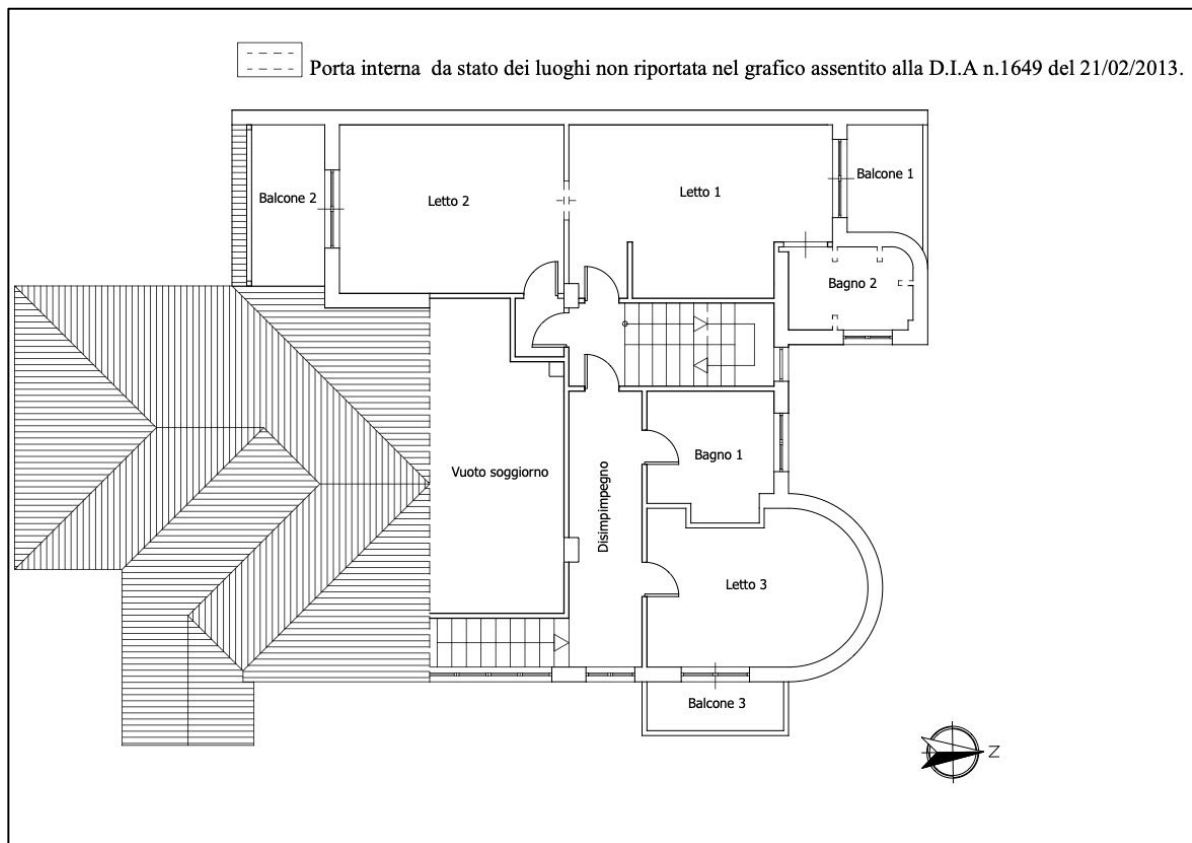


Figura 13 – Grafico difformità urbanistiche: *primo piano*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stato di possesso dell'immobile: (cfr. allegato 7)

L'immobile staggito risulta occupato dal debitore esecutato come da verbale di accesso redatto dal custode giudiziario e sottoscritto dallo scrivente.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Diffomità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- Diffomità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Sulla base alle verifiche svolte presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, l'ufficio Catasto di Napoli e l'ufficio UTC Settore IV Urbanistica e Ambiente del comune di Villaricca, si è riscontrato quanto segue.

- a) **Non** risultano trascritti procedimenti giudiziari civili.
- b) **Risulta trascritto** pignoramento antecedente (procedura estinta in data 15/04/2025) quello originante la presente procedura espropriativa come innanzi descritto.
- c) I beni pignorati non risultano oggetto di trascrizioni pregiudizievoli con riferimento a domande giudiziali; di sentenze in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre *ex art. 2932 c.c.*, usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, di ordinanze di assegnazione della casa coniugale al coniuge; di costituzione di un fondo patrimoniale *ex art. 167 c.c.*; di contratti preliminari di compravendita o di locazioni ultranovennali;
- d) **Non** risultano sottoposti ad atti impositivi di servitù e non sono oggetto di ordinanze di sequestro preventivo, conservativo, confisca, espropriazione per pubblica utilità;
- e) Ad esclusione del vincolo sismico, detti immobili risultano liberi da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico (rischio frana, idraulico, ecc.), né ricadono su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né risulta che siano gravati da censo, livello e uso civico, né risulta l'esistenza di procedure di affrancazione da tali pesi.
- f) **Risulta costituito condominio.**

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

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

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

- **ISCRIZIONE: Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Savio Maurizio del 7 febbraio 2007, rep. n. 522/319, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 8 febbraio 2007 ai nn.9293/2682 a favore di CREDITO

EMILIANO S.p.A con sede in Reggio Emilia, c.f.: 01806740153, a contro OMISSIS (debitore esecutato) nato a Omissis il omissis C.F.: Omissis per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà quale bene personale dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Debitore non datore di ipoteca Omissis nata a Omissis (NA) in data omissis c.f.: OMISSIS.

• **Alla data di deposito della presente relazione peritale NON RISULTA avviso ex art. 498 c.p.c:**

• **TRASCRIZIONE: Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Corte di Appello di Napoli, del 22 dicembre 2011, rep. n. 28969, trascritto in data 18 gennaio 2012 ai nn. 2410/2039 a favore Omissis, nato a Omissis (NA) in data omissis – C.F.: OMISSIS, contro Omissis nato a Omissis il Omissis, c.f.: OMISSIS, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile identificato nel NCEU del comune di Villaricca (NA) al Foglio 2 - Particella 1204 - Sub. 1, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe.

• **TRASCRIZIONE: Verbale di Pignoramento Immobiliare**, atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord, del 24 luglio 2024, repertorio n.7136, *trascritto*, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, *in data 21 agosto 2024 ai nn.43333/ 34224 a favore di AMCO -ASSET Managment Company Sp.a* con sede in Napoli c.f.: 05828330638, **contro Omissis** nato a Omissis il omissis, c.f.: OMISSIS, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile identificato nel NCEU del comune di Villaricca (NA) al Foglio 2 - Particella 1204 - Sub. 1, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe.

• *Difformità urbanistiche*: le difformità urbanistiche rilevate potrebbero essere regolarizzate mediante una pratica di C.I.L.A “Tardiva” per la quale è previsto un costo indicativo totale pari a 2.000,00 Euro; tale costo sarà detratto dal valore di stima del Lotto Unico.

• *Difformità catastali*: la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate di cui al riscontro del quesito n.3 determina un costo indicativo pari ad Euro 700,00, comprensivo dei diritti catastali e dell'onorario occorrente per il tecnico incaricato; tale costo sarà detratto dal valore di stima del Lotto Unico.

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

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

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio UTC Settore IV Urbanistica e Ambiente del comune di Villaricca, e come da certificazione rilasciata allo scrivente, risulta che il fabbricato non insiste su suolo demaniale.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

Lo scrivente, sulla base dei riscontri effettuati presso i competenti uffici, ha rilevato che la particella di terreno su cui ricade l'immobile staggito non risulta gravata da censo, livello o uso civico. In merito all'eventuale esistenza di uso civico, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una duplice verifica: la prima presso il preposto Settore IV Urbanistica e Ambiente del Comune di Villaricca, dalla cui certificazione rilasciata allo scrivente risulta che il terreno su cui ricade l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

La seconda verifica è stata effettuata presso la Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici, dove risulta che l'unico atto riguardante i demani del comune di Villaricca, risale al decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Provincie della Campania e del Molise del 5 maggio 1928, nel quale si legge che per il comune di Villaricca è intervenuto decreto di archiviazione per l'inesistenza di demani di uso civico.

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

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

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

Risposta al quesito n.11

Lo scrivente ai fini dell'espletamento del quesito n.11 ha provveduto ad inoltrare richiesta a mezzo PEC del 28 aprile 2025, all'amministratore pro tempore del condominio "Parco Italia, di cui il bene staggito è parte, il quale a mezzo PEC del 15 luglio 2025 forniva le informazioni richieste come di seguito:

- 1) Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; Delibera 09/04/25 per apertura cancello con GSM € **59.50**;
- 2) Importo di spese fisse di gestione o manutenzione: **40.00 mensili**;
- 3) Eventuali spese condominiali, ordinarie e straordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della presente richiesta; bilancio consuntivo anno 2024: € **175.31**;
- 4) Eventuali pertinenze e accessori condominiali in dotazione all'immobile (riscaldamento, box auto, posto auto, ecc): nessuna;
- 5) Copia regolamento condominiale;
- 6) Eventuali cause in corso passive ed attive relative al solo immobile oggetto della richiesta: nessuna;
- 7) Millesimi dell'immobile: 75.60 mm.

Il complesso edilizio denominato "Parco Italia", come da regolamento condominiale approvato il 18 settembre 1997, di cui l'amministratore di condominio pro tempore inoltrava copia allo scrivente, è costituito da 18 unità immobiliari ubicate in cinque corpi di fabbrica denominate "ville" contrassegnate dai numeri da 1 a 20 come da allegato al detto regolamento. **L'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta contrassegnato con il n. 19.**

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore**

(attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

Criteri di Stima:

Per valutazione del bene in esame, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione dell'immobile oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'esperto stimatore è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori. Lo standard di riferimento per

l'attività valutativa è costituito dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Considerata l'attuale situazione di mercato, ci si rende conto che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro il metodo finanziario o metodo di stima analitico, ritenendo opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato, in quanto il bene staggito risulta ubicato in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia nelle compravendite che nelle locazioni. I valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una ricerca di mercato effettuata relativamente ad immobili con caratteristiche analoghe al bene staggito ricadenti sul territorio del comune di Villaricca. I valori rilevati sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda, tale da determinare la scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame. Ne consegue, che i dati a disposizione dello

scrivente non consentono l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti. L'alternativa, per una valutazione attendibile, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico sulla base di un unico parametro che nel caso in esame è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo risulta attendibile in virtù di un parametro individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un numero molto limitato di transazioni recenti.

Analisi del mercato immobiliare nazionale:

“Nel II trimestre 2024 sono 245.565 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. La variazione percentuale calcolata sul dato stagionalizzato è di +0,2% rispetto al trimestre precedente, mentre la variazione su base annua calcolata sul dato grezzo è di +4,2%. Nel confronto congiunturale le compravendite del comparto abitativo sono in aumento nel Nord-est +2,6% e nel Nord-ovest +1,7%, mentre diminuiscono nelle Isole -3,3%, nel Centro -1,7% e al Sud -0,9%. Le compravendite di immobili a uso economico sono in diminuzione nel Nord-est (-2,6%), nelle Isole (-2,2%), nel Nord-ovest (-2,1%) e nel Centro (-1,6%), mentre sono in aumento al Sud (+1,8%). Il 93,7% delle convenzioni stipulate riguarda i trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (230.180), il 5,9% quelli a uso economico (14.433) e lo 0,4% quelli a uso speciale e multiproprietà (952). Rispetto al II trimestre 2023 le transazioni immobiliari aumentano del 3,9% nel comparto abitativo e aumentano del 7,9% nell'economico. A livello territoriale il settore abitativo segna, su base annua, variazioni percentuali positive nel Nord-ovest +13,7%, nel Nord-est +1,0% e al Sud +0,9%, mentre diminuisce nel Centro -3,5% e nelle Isole -0,7%. Il settore economico è in crescita in tutte le aree geografiche del Paese: Nord-ovest (+12,2%), Isole (+8,9%), Nord-est (+8,7%), Centro (+6,2%) e Sud (+1,7%). Le compravendite crescono nei grandi e nei piccoli centri sia nel settore abitativo (rispettivamente +8,0% e +0,9%) sia nel comparto economico (rispettivamente +8,4% e +7,6%). Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sono 85.285. La variazione percentuale calcolata sul dato stagionalizzato è +5,6% rispetto al trimestre precedente, mentre la variazione su base annua calcolata sul dato grezzo è di +8,6%. Su base congiunturale

l'aumento interessa tutto il territorio nazionale (Nord-ovest +8,8%, Sud +5,5%, Nord-est +5,1%, Centro +2,4% e Isole +2,1%). Su base annua – fatta eccezione per il Centro che rimane sostanzialmente stabile (-0,3%) – i mutui registrano un aumento nel Nord-ovest +21,0%, nel Nord-est +5,2%, nelle Isole +3,7%, al Sud +3,4% e nei grandi e piccoli centri (rispettivamente +14,2% e +4,5%)". (fonte ISTAT.IT data pubblicazione 7 marzo 2025)

Indagine Fimaa-Confcommercio Mercato immobiliare residenziale 1° quadrimestre 2025:

“Nel 2025 le compravendite immobiliari cresceranno dello 0,8% rispetto ai livelli dell'anno precedente, e raggiungeranno quota 725mila, il mercato tuttavia risentirà fortemente di dinamiche opposte. È il quadro che emerge dall'ultima edizione dell'Indagine Fimaa-Confcommercio sul mercato immobiliare residenziale italiano in cui si esaminano i dati del I quadrimestre 2025. La Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari sottolinea che gli italiani tornano a sognare di cambiare casa, spinti dal calo dei tassi di interesse sui mutui, e da una sempre maggiore attenzione per l'efficientamento energetico; allo stesso tempo tuttavia devono prendere in considerazione fattori come le quotazioni di mercato in crescita, i costi di ristrutturazione elevati e un livello dei salari medi che limita fortemente le possibilità di accesso al credito. Secondo l'indagine FIMAA-Confcommercio, i prezzi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili (63,4%), ma una percentuale significativa degli intervistati (30,6%) ritiene che le quotazioni siano cresciute ulteriormente. È il risultato di una domanda di acquisto stabile (56,8%) o addirittura in crescita (23,9%), e di un'offerta agli stessi livelli dell'anno scorso (44,1%) o in calo (43,8%). Il numero delle compravendite nel I quadrimestre rimane sostanzialmente stabile per la maggior parte degli intervistati (57,6%), cala per il 28,4%, cresce per il 13,9%. (fonte FIMAA.IT 17 ottobre 2024).

“Il primo quadrimestre – sottolinea il Presidente FIMAA, Santino Taverna – viene considerato dagli agenti FIMAA sostanzialmente stabile su tutti gli asset: domanda, numero di transazioni, rezzi; ma, se queste prime tre voci hanno una tendenza all'aumento, si avverte però una tendenza alla riduzione dell'offerta di immobili sul mercato. La maggior richiesta contrapposta alla minor offerta influenza la tendenza al rialzo dei prezzi. La visione degli operatori immobiliari FIMAA per il prossimo quadrimestre è di sostanziale stabilità per la domanda di acquisto così come per il numero di transazioni, mentre potrebbe ravvisarsi ancora una contrazione dell'offerta immobiliare e la probabile conseguenza di un ulteriore incremento dei prezzi per le nuove unità e per quelle riqualficate ed efficientate

energeticamente”. Secondo Taverna, infatti, “le attese degli agenti immobiliari FIMAA sulla stabilità dei prezzi si sono ridotte negli ultimi quattro mesi dal 76% del terzo quadrimestre 2024 al 58% del primo quadrimestre 2025. Anche la percentuale di coloro che prevedono l’aumento dei prezzi sale al 35% rispetto al 18% previsto nel quadrimestre precedente. I principali fattori che sosterranno il mercato nel prossimo periodo saranno l’ulteriore calo dei tassi di interesse (39,7%, ma questo dato era al 56,9% nella precedente rilevazione), oltre alla crescente volontà di acquistare un immobile, anche come investimento (espressione del 30,7% degli operatori), fermo restando l’interesse verso le unità con minori spese di gestione”. I fattori che invece rallenteranno il mercato nei mesi a venire sono principalmente gli elevati costi di ristrutturazione (29,8%, in evidente crescita rispetto al 22,5% della precedente rilevazione) e il livello degli stipendi medi che limita l’accesso ai mutui (21,2%, era al 20,8% nel quadrimestre precedente). Pesano anche il fatto che le abitazioni in vendita non rispecchino le richieste della domanda (16,4%), e la scarsa efficienza energetica (9,9%). “Rispetto allo stesso trimestre dell’anno precedente – spiega il Responsabile del Centro Studi FIMAA, Andrea Oliva -, i prezzi delle abitazioni sono mediamente in aumento del 4,5% ma si accentua il distacco di crescita tra le abitazioni nuove (+9,4%) e quelle usate (+3,4%) per diversi motivi: l’attenzione crescente per l’efficientamento energetico e le regole che derivano dalla UE, ma principalmente dalla distribuzione degli spazi che nelle abitazioni usate restano sempre più lontane dalle esigenze attuali ed uniformarle (ove possibile) genera ulteriori costi di ristrutturazione. Negli ultimi 4 anni – conclude -, i prezzi delle nuove abitazioni (che scarseggiano nell’offerta: nello scorso anno solo l’8,6% delle transazioni residenziali ha riguardato le nuove abitazioni) sono aumentati quasi del 30%, mentre per quelle usate solo del 12,4%”. (Fonte FIMA.it - Ufficio Studi FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari), 5 giugno 2025.

Fonti di informazione indirette:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno svolgere l’indagine di mercato consultando il database dei portali “www.borsinoimmobiliare.it”, “www.immobiliare.it”, l’osservatorio immobiliare del mercato immobiliare.info, nonché l’osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate, costantemente aggiornati circa l’andamento del mercato immobiliare nazionale, le cui quotazioni sono ottenute da elaborazioni statistiche. L’osservatorio immobiliare “mercatoimmobiliare.info” registra che “a Villaricca, su un totale di 409 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a ville sono circa 74. Prezzo medio

ville al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Villaricca presenti su Caasa, aggiornato mercoledì 6 agosto 2025 è pari a 1.520 €/m²". (fonte mercato.immobiliare.info).

Il borsino immobiliare - "Quotazioni immobiliari nazionali" – attribuisce nella zona Semicentrale/CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTA, CORSO ITALIA, un valore medio di mercato per ville e villini pari ad Euro 1.463,00.

Dal portale "immobiliare.it, risulta che "a Luglio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.563 al metro quadro, con un aumento del 2,69% rispetto a Luglio 2024 (1.522 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Villaricca ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2025, con un valore di € 1.586 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.441 al metro quadro. (fonte: immobiliare.it) I dati delle compravendite pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita. Le unità immobiliari sono aggregate nelle destinazioni d'uso residenziale, pertinenze, terziaria, commerciale e produttiva, secondo le categorie catastali indicate per ciascuna unità nella nota unica di trascrizione e registrazione compilata dai notai. Riguardo le quotazioni O.M.I. riferite al valore normale dei fabbricati, l'Agenzia del Territorio (attualmente Agenzia delle Entrate) ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale degli immobili. Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

- **superficie commerciale** di regola risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138;
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio;

- **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche dell'immobile e determinati in base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Pertanto il valore normale dell'immobile è dato dalla seguente formula:

$$VR = sc * vu * cm$$

VR - valore reale dell'immobile espresso in €

sc - sommatoria della superficie commerciale in mq

vu - valore unitario commerciale espresso in €/ m²

cm - coefficiente di merito dell'immobile in %

Lo scrivente ha consultato i valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferito al secondo semestre 2024 per immobili ricadenti in zona *Semicentrale/CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTA, CORSO ITALIA* – **codice di zona "C1" microzona catastale "2" tipologia prevalente "abitazioni civili" – destinazione residenziale - tipologia "ville e villini civili" - stato conservativo normale.**

L'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate attribuisce, per la citata tipologia di abitazioni, un valore minimo di mercato pari ad Euro/mq 1.150,00 ed un valore massimo pari ad Euro/mq 1.750,00 da applicare al valore normale degli immobili residenziali di cui alle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio n. 120811 del 27 luglio 2007 **“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296”**. In applicazione alle suddette disposizioni, si determina il valore normale dell'immobile oggetto di stima:

ANNO	2024
SEMESTRE	2
Fascia/zona: <i>Semicentrale/CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTA, CORSO ITALIA</i>	
Tipologia OMI da conversione di quella catastale	Ville e villini
Tipologia OMI quotata	Ville e villini
Grado tipologia quotata	CORRISPONDENTE
Valore OMI - Minimo Valore di Mercato (€/mq)	€ 1.150,00
Valore OMI - Massimo Valore Mercato (€/mq)	€ 1.750,00

Stato Conservativo Abitazione	NORMALE
Stato Conservativo quotato	NORMALE
K1 (coefficiente taglio superficie)	0
K2 (coefficiente livello di piano)	0,5
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ (media ponderata)	0,3
Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K	€ 1.375,00
Coefficiente correttivo di conversione da categoria catastale a tipologia OMI	0
Valore normale unitario in cifra tonda	€ 1.375,00

FONTI DIRETTE:

Lo scrivente ha provveduto a svolgere indagini di mercato presso agenzie immobiliari operanti nel comune di Villaricca, indicando alle stesse le caratteristiche dell'immobile quanto più dettagliate possibile. Di seguito si riportano le agenzie interpellate:

1. *Affiliato Tecnocasa Tecnoimmobiliare2 S.r.l.: Corso Europa 46, Villaricca (NA);*
2. *Gabetti Villaricca; Corso Italia 777, Villaricca (NA).*

Ville in normali condizioni di manutenzione: min. €/mq 1.300,00 – max. €/mq 1.800,00.

Stima LOTTO UNICO:

Lo scrivente, considerato il valore normale unitario OMI, visti i valori di mercato desunti dalle fonti di informazione, tenuto conto dello stato conservativo e manutentivo complessivo dell'immobile, la tipologia dell'immobile, le caratteristiche estrinseche e quindi la zona in cui è ubicato, le caratteristiche intrinseche dello stesso, per le quali si intendono, la superficie, la dotazione degli impianti tecnologici primari e lo stato di funzionamento degli stessi, le finiture interne quali intonaco, tinteggiatura, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni, ritiene congruo assegnare un valore/mq pari ad **Euro 1.600,00/mq**, che verosimilmente rappresenta, ad oggi, il più probabile valore di mercato.

Coefficienti di merito:

Ogni unità immobiliare, a parità di superficie commerciale e zona di ubicazione, si distingue per le proprie caratteristiche costruttive e qualitative. Questo elemento rappresenta la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che, di fatto, definisce effettivamente la qualità dell'immobile. Per la

determinazione dei coefficienti di merito, generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto dalle direttive dell’Agenzia del Territorio che considera tre discriminanti:

- **Fattori posizionali;**
- **Caratteristiche intrinseche;**
- **Costruttore.**

Pertanto la scelta è ricaduta sull’utilizzo dei correttivi dei coefficienti di merito di cui alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 dell’Agenzia delle Entrate. Il metodo consiste nel rilevare i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche dell’immobile e di dedurre la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito CM da applicare al valore attribuito all’intero lotto di vendita.

Stima Lotto Unico:

La stima del più probabile valore di mercato del compendio pignorato è determinata dall’applicazione del valore di mercato a tutta la superficie commerciale, apportando i correttivi dei coefficienti di merito della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, nonché applicando gli adeguamenti e le riduzioni del caso come di seguito:

Coefficienti di valutazione (Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008)	
Fattore posizionale	
Posizione relativa alla zona OMI <i>Posizione rispetto alla città densità abitativa, traffico, ecc.</i>	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Servizi pubblici <i>Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</i>	Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Trasporti pubblici <i>Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</i>	Assenti (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: -0,5</i>
Servizi Commerciali <i>Super e ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</i>	Vicini (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0,1</i>
Verde pubblico <i>Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.</i>	Lontano (>300m < 3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Dotazione di parcheggi <i>Aree, piazze, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)</i>	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Caratteristiche intrinseche dell’edificio	
Stato Conservativo	Da 20 - 30 anni <i>Fattore di incidenza: - 20</i>
Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i>	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Finiture	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Caratteristiche architettoniche	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Pertinenze comuni	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Androne	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Prospicenza	Degradata <i>Fattore di incidenza: 0</i>

Sicurezza	Normale Fattore di incidenza: 0
Ascensore	Presente Fattore di incidenza: 0
Nr. Unità del fabbricato	1 Fattore di incidenza: 3
Piani fuori terra	Piani 4 Fattore di incidenza: - 0,2
Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale Fattore di incidenza: 0
Caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa	
Livello manutentivo complessivo <small>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</small>	Normale Fattore di incidenza: 0
Finiture	Signorili Fattore di incidenza: 3
Caratteristiche architettoniche	Distintive Fattore di incidenza: 3
Piano	Ultimo Fattore di incidenza: 0
Numero piani interni	3 Fattore di incidenza: -0,5
Bagni	1 ogni 2 camere Fattore di incidenza: - 0.3
Servizi giorno/Lavanderia servizio giorno con water + lavabo	Assenti Fattore di incidenza: 0,2
Ripostiglio	Presente Fattore di incidenza: 0,2
Vista Esterna	Normale Fattore di incidenza: 0
Esposizione (ottimale = zona giorno sud/sud ovest, zona notte est o nord/est)	Ottimale Fattore di incidenza: 1
Luminosità	Buona (>1/8 sup. int.) Fattore di incidenza: 0,5
Impianti	Buoni Fattore di incidenza: 0,3
Spazi interni	Spaziosi Fattore di incidenza: 0
Distribuzione interna	Accurata Fattore di incidenza: 1
Costruttore	
Storia	Consolidata (> 30 anni) Fattore di incidenza: 0,5
Struttura aziendale	Normale Fattore di incidenza: 0
Progettazione	Curata Fattore di incidenza: 0,5
Posizione del costruttore	Normale Fattore di incidenza: 0
TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO	- 8,6%

LOTTO UNICO:

Totale superficie commerciale	
Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie utile	185,41
Superficie non residenziale SNR	130,03
Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne	8,36
Superficie occupata in pianta da pareti perimetrali	43,40
Superficie occupata in pianta da pareti in comunione	13,85
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	381,05

Valutazione dell'immobile:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente:

LOTTO UNICO	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
	381,05	€ 1.600,00	€ 609.680,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 609.680,00
Adeguamenti e correzioni del valore di stima:			
Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E)			€ 500,00
Costi per la definizione delle difformità catastali			€ 700,00
Costi per la definizione delle difformità urbanistiche			€ 2.000,00
Percentuale di adeguamento coefficienti di merito			€ 52.432,00
Spese condominiali insolute alla data di riscontro			€ 175,31
Spese condominiali straordinarie già deliberate			€ 59,50

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di vario genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenuto conto di tutto, il valore di stima viene decurtato di una percentuale del 10% pari ad € 55.387,00.

Valore in cifra tonda al netto degli adeguamenti e correzioni: Euro 498.430,00

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

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

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

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

⇒ **Il caso de quo non costituisce caso di quota indivisa.**

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

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

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

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

del cespite.

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

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

Riscontro quesito n.14:

- **Dal certificato storico di residenza**, acquisito a mezzo PEC del 26/11/2024 dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di Omissis, risulta che il debitore esecutato è residente a omissis dal 21/11/2014. (cfr. allegato 8.a)
- **Dall'estratto per riassunto dai registri di matrimonio con annotazioni**, la stesso ha contratto matrimonio in data omissis, e con atto in data 07/02/2007 a rogito del notaio Maurizio Savio del distretto notarile di Napoli gli sposi, hanno scelto il regime della separazione dei beni. Annotata in data 30/04/2007.
Con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 04/12/2012, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Annotata in data 19/12/2012. (cfr. allegato 8.b)

Conclusioni:

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti e dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale del bene immobile pignorato - LOTTO UNICO - ammonta ad Euro 498.430,00**.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 63 pagine oltre il frontespizio e gli allegati, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonella Paone.

Sono allegati alla relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

- ⇒ **ALLEGATO 1:** Rilievo fotografico, sovrapposizione, foto satellitare.
- ⇒ **ALLEGATO 2:** Grafici stato dei luoghi – difformità catastali – difformità urbanistiche;
- ⇒ **ALLEGATO 3:** Ispezione catastale:
 - Visure storiche per immobile, estratto di mappa.
- ⇒ **ALLEGATO 4:** Ispezione ipotecaria ordinaria.
- ⇒ **ALLEGATO 5:** Atto di provenienza:
- ⇒ **ALLEGATO 6:** Verifica tecnico-amministrativa:

6.a) - Certificazione urbanistica;

6.b) – Copia Concessione edilizia n.2764/90.

6.c) – Copia D.I.A n.1649/2013

⇒ **ALLEGATO 7:** Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici inerente all'inesistenza di uso civico, acquisito presso l'ufficio Usi Civici della Giunta Regione Campania.

⇒ **ALLEGATO 8:**

- 8.a) - Certificato storico di residenza.

- 8.b) - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

⇒ **ALLEGATO 9:** Copia verbali di accesso.

⇒ **ALLEGATO 10:** Attestazione dell'avvenuto invio della relazione peritale al debitore esecutato, al creditore precedente e al creditore intervenuto.

Aversa, li 08.09.2025

L'esperto stimatore
Arch. Omissis