

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva N. 278/2025 R.G. E.

G. E. Dott. ssa Lorella Triglione

Creditore Procedente:

Debitore:

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO



APPARTAMENTO+BOX AUTO-LOTTO UNICO-DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/1
COMUNE DI VILLA DI BRIANO (CE)

FACENTI PARTE DEL FABBRICATO SITO ALLA VIA MAJORANA [REDACTED] (catastalmente SNC).

BOX AUTO al piano T di circa 27 mq utili; catastralmente individuato al Foglio [REDACTED]

APPARTAMENTO al piano 2° di circa 85 mq utili interni e circa 23 mq di balconi pertinenziali; catastralmente individuato al [REDACTED]

ARCH. RAFFAELLA SIMEOLI

Ordine Architetti P. P.C. di Napoli e provincia n. 10705

Via San Vito, n. 23 Giugliano in Campania (NA) - Tel./Fax: 081.3419553- Cell. 349.6042187

PEC: raffaella.simeoli1@archiworldpec.it; e-mail: raffaellasimeoli@virgilio.it



INDICE

A) Premessa

a.1 - Cronistoria della procedura esecutiva n. 278/2025 -----	pag.	1 - 4
a.2 - Operazioni compiute dall'Esperto Stimatore-----	"	5
a.3 - Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.-----	"	7-8

B) Risposte ai quesiti

b.1 - Identificazione dei diritti reali, estremi catastali -----	"	10 - 17
b.2 - Descrizione materiale del lotto -----	"	18 - 33
b.3 - Identificazione e storia catastale del bene -----	"	34
b.4 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene -----	"	36 - 37
b.5 - Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene-----	"	39
b.6 - Stato di possesso attuale dell'immobile -----	"	40
b.7 - Vincoli e oneri eventualmente gravanti sul bene-----	"	41
b.8/9/10- Pesi, oneri e gravami-----	"	42
b.11 Valutazione del bene-----	"	44 - 61
b.12- Spese di gestione del bene-----	"	62
b.13- Precisazione dello stato patrimoniale-----	"	63
b.14 - Predisposizione dello schema sintetico descrittivo del lotto e prezzo base -----	"	64

C) Elenco Allegati

- Allegati A

- a.1) Rilievi fotografici del lotto (raffiguranti le parti esterne e gli interni)
- a.2.1) Rilievo grafico dell'appartamento -stato attuale
- a.2.2) Rilievo grafico del box -stato attuale

- Allegati B

- b.1) Individuazione dei beni

- Allegati C

- 1) ATTO_ [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli



- 1.2) ATTO_ [REDACTED]
- 1.3) ATTO_ [REDACTED]
- 2) Stralcio di Mappa
- 3) Visura Catastale storica analitica C. F. sub 12
- 3.1) Visura attuale C.F. sub 12
- 4) Visura Catastale storica analitica C. F. sub 6
- 5) Visura Catastale storica C.T. p.lla [REDACTED]
- 6) Planimetria Catastale storica sub 12
- 7) Planimetria Catastale attuale sub 6
- 8) Ispezione ipotecaria-Elenco formalità ventennio sub 12
- 9) Ispezione ipotecaria-Elenco formalità ventennio sub 6
- 10) Agibilità_Collaudo_Ultim.lavori
- 11) Certificazione_Uff_Tecnico
- 11.1) [REDACTED] CERTIFICAZIONE_UFF_TECNICO
- 12) Grafici di rilievo-Progetto-Villa di Briano
- 13) Permesso di Costruire [REDACTED]
- 14) Variante del [REDACTED]
- 15) Voltura Permesso di [REDACTED]
- 16) Certificato di Residenza Storico del debitore



A) Premessa

a .1 Breve cronistoria della procedura esecutiva n. 260/2024

In data 07/06/2025 è stato notificato al sig. [REDACTED]
l'atto di precetto per l'importo di [REDACTED]
[REDACTED] in forza di contratto di mutuo ipotecario.

A seguito del mancato pagamento, il creditore ha richiesto il pignoramento del diritto di piena proprietà, per la quota di 1000/1000, sui cespiti immobiliari indicati nell'atto:

Omissis...

Il pignoramento è stato notificato il 18/07/2025 e trascritto [REDACTED]
[REDACTED]

Con provvedimento del 21/11/2025, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Lorella Triglione, ha nominato la scrivente quale esperta stimatrice. L'incarico è stato accettato e si è proceduto alla redazione della presente relazione.

Il deposito telematico della perizia è stato eseguito entro il 22/02/2026, nel rispetto del termine di cui all'art. 173-bis, comma 3, disp. att. c.p.c., previa trasmissione alle parti.

a.2 Cronologia delle operazioni compiute dall'Esperto Stimatore

La scrivente ha esaminato la documentazione prodotta dal creditore ai fini della verifica di completezza prevista dall'art. 567 c.p.c. e, previa localizzazione dell'immobile mediante confronto tra mappe catastali, dati identificativi e stralci di foto aeree satellitari, ha concordato la data di accesso con il custode giudiziario, dott. Enrico Villano.

Nella data fissata ha eseguito le operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Nell'ambito dell'attività preliminare sono state svolte le seguenti verifiche:

- effettuate le visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) relative agli immobili e alla particella su cui insiste il fabbricato;
- accertata la titolarità dei beni e, mediante ispezione ipotecaria ventennale, ricostruita la continuità delle iscrizioni e trascrizioni;



- acquisito lo stralcio di mappa relativo alla particella interessata;
- redatti gli elaborati planimetrici rappresentativi dello stato attuale degli immobili.

Con un duplice approccio metodologico, come illustrato in risposta al quesito n. 11 del mandato, è stato determinato il valore di mercato del lotto unico e individuato il prezzo base d'asta.

a . 3 - Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567 c. p. c.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare, di concerto con il custode giudiziario, 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.



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Esecuzione Immobiliare Proc. n. 278/2025 R.G. E. dott. ssa Lorella Triglione

impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

✓ In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

→ L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico, depositando il modulo di controllo documentazione, in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "controllo documentazione" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del file dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"controllo documentazione" – NO ATTI AL G.E., nel caso di esito positivo del controllo;

"controllo documentazione" – SI ATTI AL G.E., nel caso di esito negativo del controllo;

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

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

Sempre in via preliminare, l'Esperto stimatore verificherà l'applicabilità o meno dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020 e, in caso affermativo, relazionerà al G.E.

Al riguardo si evidenzia che il Tribunale ha più volte prestato adesione alla tesi per cui la disciplina in questione "chiara nel limitare solo alle «società» che hanno realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata la necessità della previa formale comunicazione al Comune e all'Ente erogatore del finanziamento. I soggetti che possono assumere, infatti, l'iniziativa di far valere la nullità rilevabile d'ufficio sono identificati, oltre che nelle parti e negli organi «avvisati» (Comune ed Ente erogatore), nell'inquilino detentore, prenotario o socio, vale a dire tutti soggetti inscindibilmente legati con la società che ha realizzato l'intervento edilizio. Del resto, ancora, il riferimento non è semplicemente alla società, bensì alla «società soggetta alla procedura esecutiva». Il dato testuale non sembra superabile diversamente. Peraltro, le stesse Sezioni Unite, come sopra evidenziato, hanno sottolineato che la soluzione adottata è conforme «ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato». Ebbene, la garanzia di non consentire



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Esecuzione Immobiliare Proc. n. 278/2025 R.G. E. dott. ssa Lorella Triglione

operazioni speculative, da un lato, è data dalla stessa natura dell'espropriazione forzata e, dall'altro lato, temperata dalla necessità per l'aggiudicatario di procedere, comunque, alla rimozione del vincolo, qualora intenda rivendere l'immobile senza rispettarlo. Il legislatore ha evidentemente inteso limitare la «sanzione» della nullità alle sole procedure promosse nei confronti della società che ha beneficiato, anche solo in parte, del finanziamento pubblico, tenuta, in ragione della convenzione stipulata, a rispettare la finalità sociale dell'intervento edilizio. Rispetto ad essa è comprensibile il particolare regime di nullità per l'ipotesi di mancato rispetto dell'onere di avvisare gli enti interessati, meno rispetto a soggetti (eventuali esecutati) successivi acquirenti degli immobili, rispetto ai quali le ragioni creditorie possono essere le più diverse, non più legate ai finanziamenti iniziali, ottenuti al fine di edificare in edilizia agevolata o convenzionata”;

a.3) Dall'esame della documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. si rileva che la parte creditrice ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva rilasciata dal notaio dott. [REDACTED], con la quale sono stati attestati la provenienza dei beni e i passaggi di proprietà a decorrere dall'ultimo titolo anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (11/08/2025), nonché le formalità pregiudizievoli iscritte nel periodo considerato.

In risposta al quesito, la scrivente rileva:

- di aver verificato la continuità delle trascrizioni mediante l'esame delle visure catastali storiche, delle ispezioni ipotecarie e dell'atto di provenienza in capo al debitore, senza riscontrare irregolarità nella certificazione notarile sostitutiva, che risulta conforme e riferita a titolo trascritto oltre vent'anni prima del pignoramento;
- che la certificazione notarile sostitutiva riporta correttamente i dati catastali attuali degli immobili pignorati;
- che non risultano depositati dal creditore l'estratto di mappa relativo alla particella su cui insiste il fabbricato, né gli estratti catastali;
- che non è stato depositato il Certificato di Stato Civile del debitore, richiesto dalla scrivente all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del [REDACTED] con PEC del 27/11/2025 [REDACTED] [REDACTED] senza che sia stato rilasciato.

Dalle risultanze ipocatastali il debitore risulta proprietario del diritto di 1000/1000 della piena proprietà dei cespiti pignorati.

È stata verificata la non applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378, L. 178/2020



B) Svolgimento dell'incarico in relazione al mandato

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

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

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

a) 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;



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Esecuzione Immobiliare Proc. n. 278/2025 R.G. E. dott. ssa Lorella Triglione

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

b.1)

Nel titolo di provenienza in capo all'esecutato

Omissis...

Si dà atto che il Certificato di Stato Civile del debitore è stato richiesto dalla scrivente all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del [REDACTED]
[REDACTED]), senza che il documento sia stato rilasciato.



Dalle risultanze ipocatastali il debitore risulta proprietario del diritto di 1000/1000 della piena proprietà dei cespiti pignorati. Il diritto reale indicato nella documentazione depositata dal creditore corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato e l'oggetto del pignoramento risulta correttamente individuato, poiché i riferimenti catastali riportati coincidono con quelli presenti negli atti storici del catasto e nel titolo di proprietà.

Gli immobili oggetto di stima costituiscono un unico lotto di vendita, composto da:

- **abitazione di tipo civile** (cat. A/2), di circa 85 mq utili interni, con balconi pertinenziali per complessivi 23 mq circa;
- **box auto** (cat. C/6), di circa 27 mq utili interni, con doppio accesso, carrabile da area condominiale e pedonale dall'androne del fabbricato.

I suddetti cespiti sono ubicati in Villa di Briano, Via Majorana n. 2, rispettivamente al piano secondo e al piano terra, e sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Villa di Briano (CE [REDACTED]).

Confini appartamento

- a **Nord** con cassa scala e sul pianerotto con sub 13;
- a **Sud** con area condominiale, a sua volta confinante con la [REDACTED];
- a **Est** con area condominiale, a sua volta confinante con la via Majorana;
- a **Ovest** con area condominiale, a sua volta confinante con la [REDACTED];

Confini locale garage

- a **Nord** con sub 1;
- a **Sud** con area condominiale;
- a **Est** con sub 5;
- a **Ovest** con sub 1;

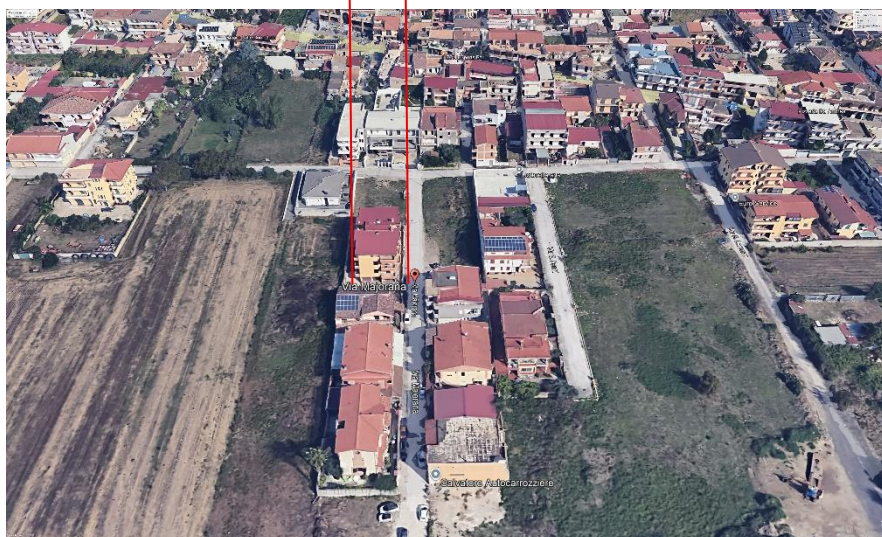


Esecuzione Immobiliare Proc. n. 278/2025 R.G. E. dott. ssa Lorella Triglione



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Esecuzione Immobiliare Proc. n. 278/2025 R.G. E. dott. ssa Lorella Triglione

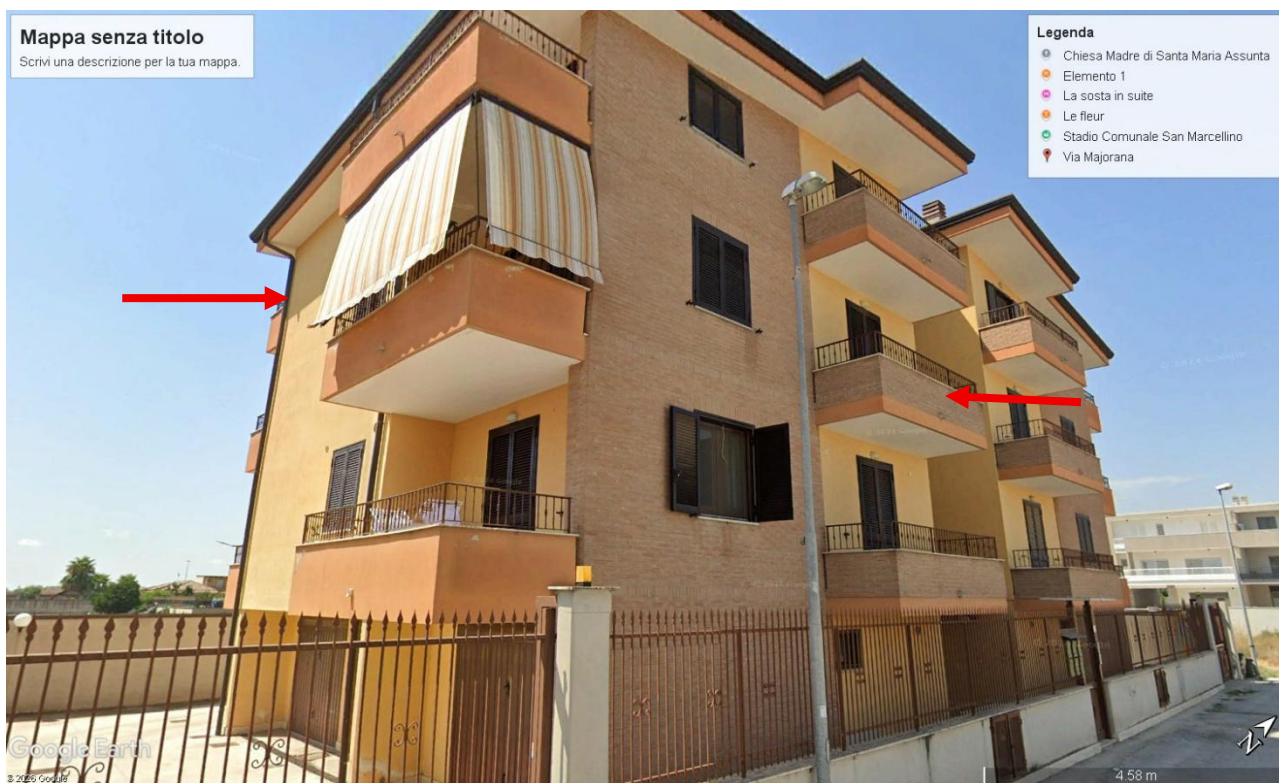


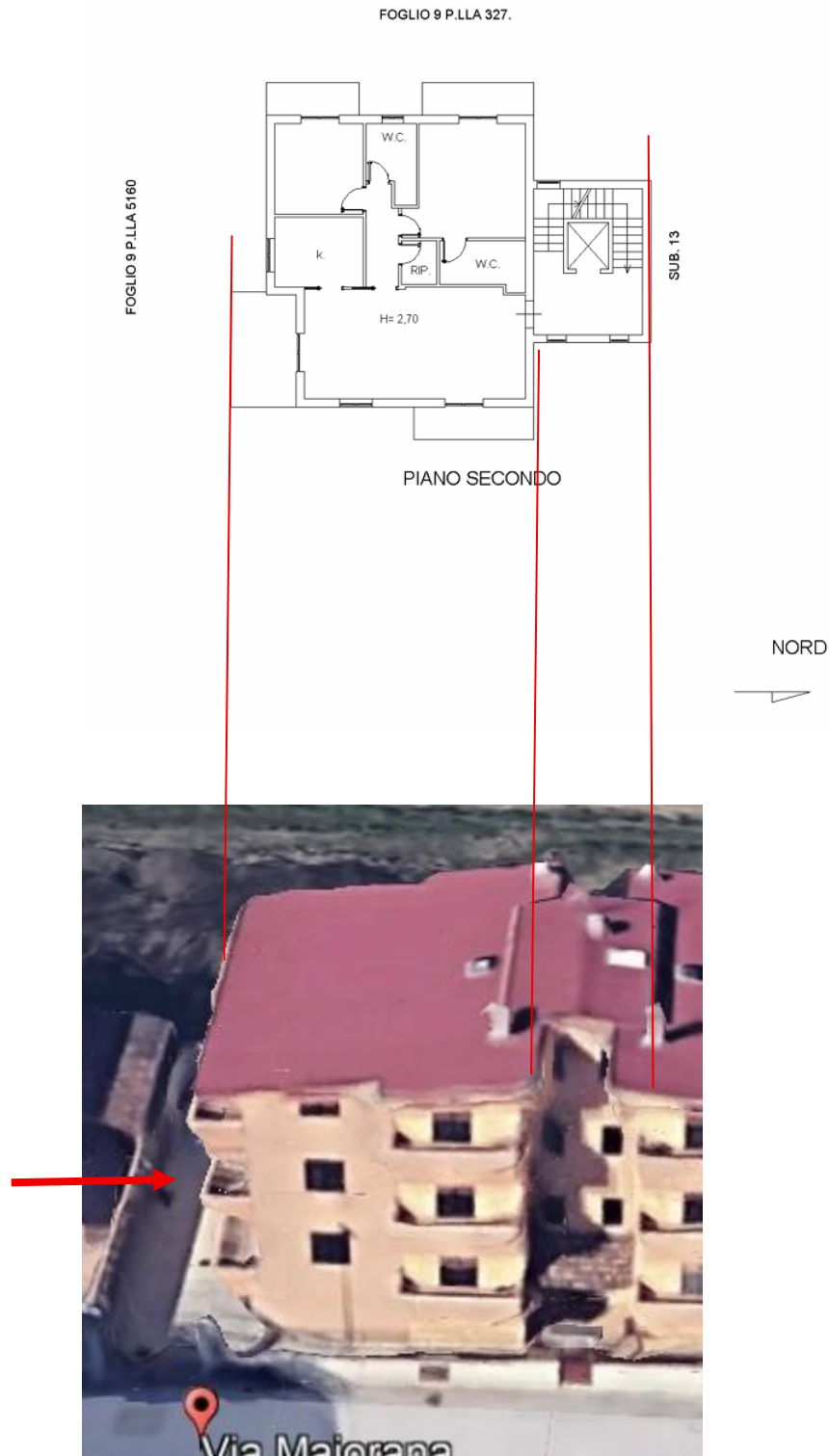
RELAZIONE DI STIMA
Esperto: Arch. Raffaella Simeoli

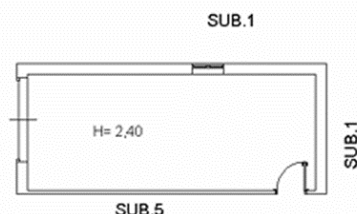




TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Esecuzione Immobiliare Proc. n. 278/2025 R.G. E. dott. ssa Lorella Triglione







PIANO TERRA

NORD



(Fuori scala)

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

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

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

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

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

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



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Esecuzione Immobiliare Proc. n. 278/2025 R.G. E. dott. ssa Lorella Triglione

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.

b. 2)

Oggetto di esproprio sono gli immobili di seguito descritti, costituenti il lotto unico:

- **abitazione di tipo civile** (cat. A/2), di circa 85 mq utili interni, con balconi pertinenziali per complessivi 23 mq circa;
- **box auto** (cat. C/6), di circa 27 mq utili interni, con doppio accesso, carrabile da area condominiale e pedonale dall'androne del fabbricato.

Gli immobili sono ubicati in **Villa di Briano, Via Majorana n. 2, rispettivamente al piano secondo e al piano terra**, e sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Villa di Briano (CE), [REDACTED]

Le porzioni immobiliari fanno parte di un piccolo fabbricato di tipo civile, articolato su più livelli, con modesta area condominiale circostante.

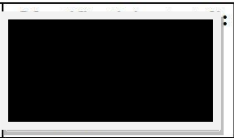
L'accesso avviene dal civico n. 2 di Via Majorana attraverso un primo cancello pedonale; un secondo portoncino immette nell'androne, dal quale si accede ai vari livelli mediante ascensore e cassa scale.



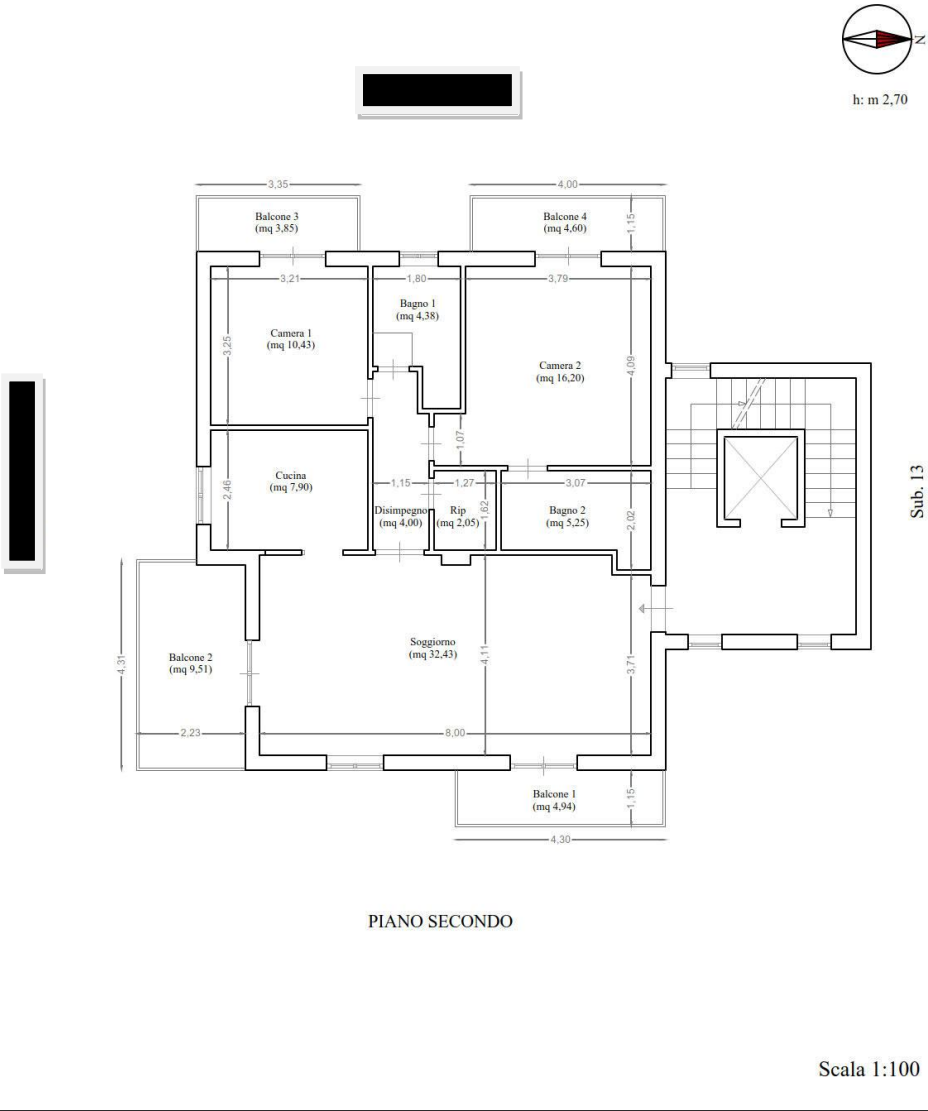
PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DELL'APPARTAMENTO
(qui raffigurata fuori scala, si veda allegato 1:100)

PROC. ESEC. - 278/2025
Tribunale Napoli Nord

Comune di Villa Di Briano (D801) - CE
Ubicazione: Via Ettore Majorana snc.
Oggetto: Immobile, piano 2.



Planimetria dello STATO ATTUALE (rilievo immobile).



PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEL BOX AUTO
(qui raffigurata fuori scala, si veda allegato 1:100)

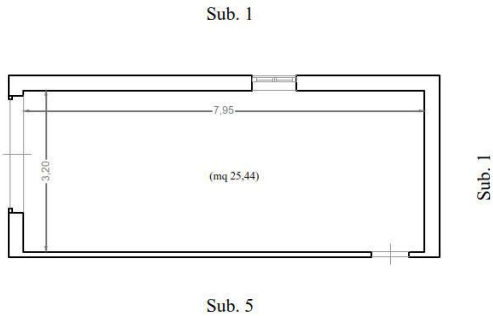
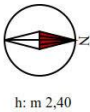
PROC. ESEC. - 278/2025
Tribunale Napoli Nord

Comune di Villa Di Briano (D801) - CE

Ubicazione: Via Ettore Majorana snc.
Oggetto: Immobile, piano T.



Planimetria dello STATO ATTUALE (rilievo immobile).



PIANO TERRA

Scala 1:100



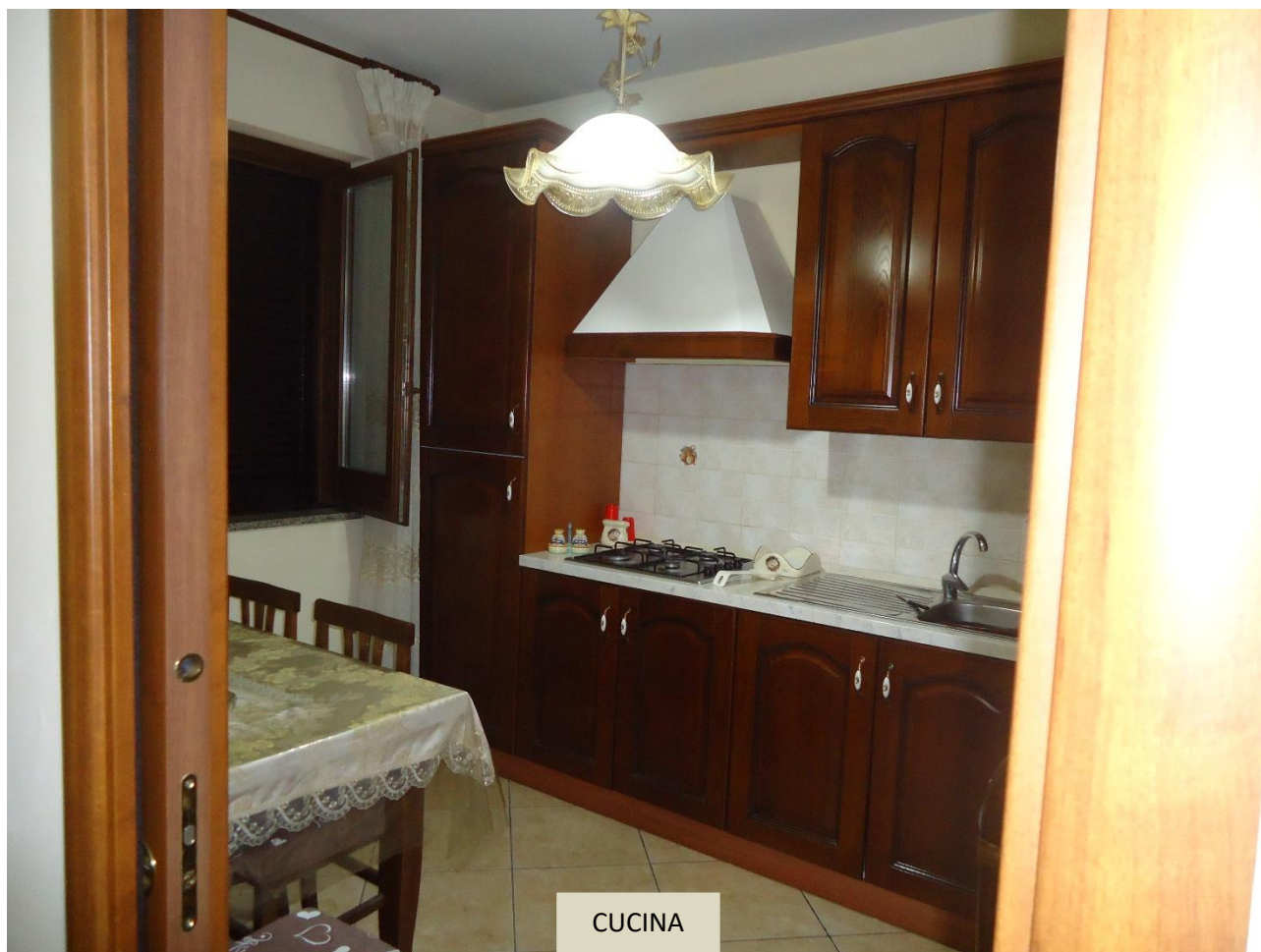
L'appartamento presenta ampia quadratura e si sviluppa su un unico livello, incluse le pertinenze esterne, per una superficie complessiva di circa 110 mq.

Dalla porta di ingresso, posta sul pianerottolo del piano secondo, si accede al salone, dotato di una finestra e di un balcone con affaccio a Est, nonché di un terrazzino con affaccio a Sud.

In fondo alla parete destra del salone, una porta scorrevole conduce alla cucina, munita di finestra con affaccio a Sud.

Sulla medesima parete destra del salone si apre il corridoio, lungo il quale si articolano, in senso antiorario:

- il ripostiglio/lavanderia;
- una prima camera da letto con bagno cieco annesso e balcone con affaccio a Ovest;
- un secondo bagno, dotato di finestra con affaccio a Ovest;
- una seconda camera da letto, anch'essa provvista di balcone con affaccio a Ovest.



CORRIDOIO



RIPOSTIGLIO



PORTA DI INGRESSO



SALONE/SALA DA PRANZO





BAGNO 2



CAMERA DA LETTO 2



Il locale garage, posto al piano terra, è dotato di due accessi: uno dall'interno dell'androne principale, sulla parete sinistra dell'ingresso; l'altro carrabile, ubicato sul lato Sud dell'edificio.

Il fabbricato di cui fanno parte i cespiti è situato in Villa di Briano, a Est della località Vico Pantano, in zona tranquilla e a prevalente destinazione residenziale, a breve distanza dal centro cittadino. I principali servizi, pur non essendo lontani in linea d'aria, risultano più agevolmente raggiungibili mediante autoveicolo.

L'ubicazione è favorevole per chi ricerca un contesto salubre e ben collegato, non distante dai centri urbani di Caserta e Napoli.

RIEPILOGO DATI DEGLI IMMOBILI

Appartamento

Identificativi Catastali: [REDACTED]

Categoria: A/2

Consistenza: vani 5.5; superficie catastale mq 107, incluse aree scoperte

Superficie abitativa netta: mq 85circa

Superficie abitativa lorda: mq 96 circa

Superficie netta balconi e terrazzi mq 23 circa

Box auto

Identificativi Catastali: [REDACTED]

Categoria: C/6

Superficie catastale: mq 107, incluse aree scoperte

Superficie utile netta: mq 27 circa

Superficie lorda: mq 30 circa



La struttura portante dell'edificio è realizzata in calcestruzzo armato, con solai in latero-cemento e pareti esterne ed interne in muratura di laterizi, rifinite con intonaco di colore giallo ocre.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato è discreto; allo stato attuale non risultano necessari interventi di manutenzione ordinaria né opere di manutenzione straordinaria di carattere strutturale.

Gli ambienti abitativi presentano un'altezza interna di circa m 2,70, godono di buona esposizione e risultano luminosi e adeguatamente ventilati..



La pavimentazione interna è costituita da ampie piastrelle quadrate in ceramica di colore beige; i servizi igienici e la cucina presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica di formato ridotto.

I serramenti sono in alluminio di colore marrone scuro, con vetrocamera, e sono corredati da persiane napoletane in metallo, anch'esse di colore marrone. Le superfici murarie interne e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio a due strati, tinteggiato a tempera in tonalità chiare.



L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia installata all'esterno, impianto citofonico e condizionatori collocati nei vari ambienti, utilizzati per il riscaldamento e il raffrescamento.

Si evidenzia che gli impianti potrebbero essere sprovvisti delle certificazioni tecniche attestanti la conformità alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti civili. L'immobile risulta attualmente privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il costo stimato per la redazione del documento è pari a € 366,00, IVA inclusa.





Per quanto attiene al locale garage, posto al piano terra, esso risulta interamente pavimentato, dotato di impianto elettrico funzionante, intonacato e in buone condizioni complessive.



Rilievi:

Si è provveduto preliminarmente a calcolare le aree residenziali e quelle non residenziali (di quest'ultime la superficie ornamentale di pertinenza, da omogeneizzare), distinguendo, , tra superficie utile, lorda e commerciale non ponderata.

Le tabelle che seguono riportano le risultanze di tali calcoli

(tab 2.1) Calcolo della superficie interna residenziale (utile e lorda)

Appartamento

Superficie Utile (Netta) - Interna		Superficie Lorda - Interna
<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Superficie (mq)</i>	96,86
Soggiorno	32,43	
Cucina	7,90	
Camera 1	10,43	
Bagno 1	4,38	
Camera 2	16,20	
Bagno 2	5,25	
Rip,	2,05	
Disimpegno	4,00	
Arrotond.vani porta	2,46	
TOTALE	85,10	

(tab 2.2) Calcolo delle superfici utili esterne e del box

Superficie Utile (Netta) - Esterna	
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone 1	4,94
Balcone 2	9,51
Balcone 3	3,85
Balcone 4	4,60
Tot. esterni	22,90



BOX

Superficie Utile (Netta) - Interna		Superficie Lorda - Interna
Box	25,44	29,82
Arrotond.vani porta	0,77	
TOTALE	26,21	

La superficie commerciale residenziale interna, da ponderare, è stata calcolata considerando per intero la superficie dei muri perimetrali non confinanti, nella misura del 50% quella dei muri perimetrali confinanti, e nella misura del 50% la superficie occupata dai tramezzi. Il valore risultante è stato arrotondato al metro quadrato, per difetto o per eccesso, ai sensi del D.P.R. 138/1998. Nel caso di specie, la superficie commerciale così determinata coincide pressoché con la superficie lorda complessiva dell'appartamento.

SUPERFICIE COMMERCIALE INTERNA RESIDENZIALE TOTALE NON PONDERATA: mq 97

Rilevata la presenza di pertinenze di ornamento, è stato applicato il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,25, usualmente utilizzato in ambito estimativo per balconi e terrazzi fino a 25 mq di superficie. Il box auto, facente parte dell'unico lotto, è stato considerato pertinenziale all'appartamento e ponderato con coefficiente pari a 0,50.

La superficie effettiva dei balconi è stata misurata fino alla linea perimetrale esterna, mentre quella del box auto è stata calcolata al lordo dei muri perimetrali, computati nella misura del 50%.

(tab 1.3) - Calcolo della superficie commerciale omogeneizzata (balconi, terrazzo e box)

mq $23 \times 0.25 =$ mq 5,75

mq $30 \times 0.50 =$ mq 15

Totale 21 mq circa

(tab 1.4) - Calcolo della superficie commerciale totale del LOTTO unico (non ponderata)

SOMMA:

SUP. commerciale interna residenziale. totale non ponderata → mq 97

SUP. totale pertinenze , omogeneizzata → mq 21

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA (NON ANCORA PONDERATA): mq 118 circa

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli



Alla superficie commerciale complessiva così determinata sono stati applicati gli opportuni coefficienti di ragguaglio utilizzati in ambito peritale, i quali tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Le superfici commerciali ponderate costituiscono la base di calcolo cui viene applicato il costo unitario al mq, determinato mediante le metodologie estimative illustrate in risposta al quesito n. 11.

La scrivente ha adottato il procedimento di stima per punti di merito, fondato sull'analisi delle caratteristiche di maggiore rilevanza ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato del bene.

I coefficienti di ponderazione utilizzati sono stati definiti in relazione alle caratteristiche riscontrate, rapportate a un immobile ordinario tipo, e sono riepilogati nelle tabelle che seguono.

(tab 2.1) Tabella delle caratteristiche e determinazione dei coefficienti K

**Caratteristiche posizionali
intrinseche**

1. Panoramicità o visibilità	0.02
2. Orientamento	0.02
3. Soleggiamento	0.02
4. Luminosità	0.01
5. Ventilazione	0.02
6. Salubrità dei vani	0.02

K_{pi} = 0.11

Caratteristiche posizionali estrinseche

Qualificazione infrastrutturale

1. prossimità al centro urbano	0.01
2. accessibilità ai servizi pubblici	-0.001
3. accessibilità al trasporto	- 0.001
4. presenza di servizi commerciali	- 0.001

Qualificazione ambientale

1. salubrità della zona	0.01
2. contesto sociale	0.006
3. assenza di rumori	0.08
4. densità edilizia	0.05

K_{pe} = 0.153

Caratteristiche Tecnologiche

1. livello delle finiture	0.001
2. stato di conservazione	0.001
3. presenza o meno di ascensore	0.001
4. dotazione di servizi ed impianti	0.001

K_t = - 0.004

Caratteristiche produttive

1. Esenzioni fiscali -----	
2. Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione	0.001
3. Limiti alla locazione	0.001
4. Vincoli conseguenti alla locazione -----	
5. Presenza di diritti di terzi -----	
6. Condizioni manutentive delle parti comuni	0.009
7. Tipologia di impianti e consumi energetici	- 0.001

K_p = 0,01



(tab 2.2) – Coefficienti associati alle caratteristiche riassunte

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE APPLICATO
POSIZIONALI INTRINSECHE*	$K_{pi} = 0.11$
POSIZIONALI ESTRINSECHE** (AMBIENTALI INFRASTRUTTURALI)	$K_{pe} = 0.153$
INTRINSECHE*** (TECNOLIGICHE)	$K_i = -0.004$
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE****	$K_p = 0,01$

(K è dato dalla somma dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche)

Coefficiente risultante:

K= 0,269%

K= $K_{pi} + K_{pe} + K_i + K_p$

K= (< 1)

CARATTERISTICHE (α)	BENE ORDINARIO TIPO PESO DELLE (α) SUL VALORE DEL BENE	BENE OGGETTO DI STIMA PESO DELLE (α)
Caratteristiche posizionali Intrinseche K_{pi}	(0.35)	(0.11)
Caratteristiche posizionali estrinseche K_{pe}	(0.30)	(0.153)
Caratteristiche Tecnologiche K_i	(0.20)	- (0.004)
Caratteristiche produttive K_p	(0.15)	(0.01)
SI E' PROVVEDUTO A CONFRONTARE IL PESO DI CIASCUNA DELLE CARATTERISTICHE EVIDENZIATE CON LE PECULIARITA' DEL SEGMENTO DI MERCATO DI CUI FA PARTE IL BENE DA STIMARE	$\alpha_o = 1.00$	$\alpha_b = 0.269$

Coefficienti di apprezzamento o deprezzamento scelti in base alle caratteristiche dell' appartamento

(coefficiente max 1 % , min - 1 %)



(tab 2.3) – Coefficienti di apprezzamento/deprezzamento

COEFFICIENTI DI ESPOSIZIONE	COEFFICIENTE APPLICATO
VIA	$C_r = -0.001 \%$
PIANO	$C_p = +0.09 \%$
ESPOSIZIONE	$C_e = +0.08\%$
BALCONI e TERRAZZI	$C_b = +0.09 \%$

Coefficiente risultante C (di apprezzamento): + 0.259%

Il coefficiente K_t di correzione, da applicare al valore medio unitario stimato per l'appartamento è così calcolato : $K_t = K + C = (0.269 + 0.259)\% = 0.528\%$

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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



b .3)

Dalle risultanze delle ricerche catastali storiche si rileva quanto segue:

Appartamento

Identificativi Catastali: [REDACTED]

Categoria: A/2

Consistenza: vani 5.5; superficie catastale mq 107, incluse aree scoperte

Box auto

Identificativi Catastali: [REDACTED]

Categoria: C/6

Superficie catastale: mq 107, incluse aree scoperte

Omissis...

Dal confronto tra la planimetria catastale attuale e quella di rilievo non si evidenziano difformità.

QUESITO n. 4: 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.la 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



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Esecuzione Immobiliare Proc. n. 278/2025 R.G. E. dott. ssa Lorella Triglione

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**.



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Esecuzione Immobiliare Proc. n. 278/2025 R.G. E. dott. ssa Lorella Triglione

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.

b. 4)

PASSAGGI CATASTALI e RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ'

La particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte i cespiti costituenti l'unico lotto in vendita è attualmente la particella [REDACTED] del Comune di Villa di Briano (CE).

È stato accertato che i dati catastali riportati nel titolo di acquisto in capo all'esecutato coincidono con gli estremi catastali indicati nel titolo esecutivo. Non risultano variazioni di rilievo, essendo registrata unicamente la soppressione dell'originaria particella [REDACTED] dalla quale deriva l'attuale particella [REDACTED]

Omissis...

Si conclude che i dati riportati nella Relazione Notarile Sostitutiva in ordine alla provenienza dei beni risultano conformi alle verifiche eseguite dalla scrivente e coprono integralmente il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

In allegato si deposita lo stralcio di mappa catastale.

QUESITO n. 5: 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.

L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

In ogni caso, 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 **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** 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 difficoltà:

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

altrimenti, 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 difficoltà);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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



- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

b.5)

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato edificato con Permesso di [REDACTED], rilasciato su istanza di Fioremisto Angela.

Con Voltura

Omissis...

Dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei beni e i grafici allegati alla Variante n. [REDACTED] non emergono difformità edilizie. Pertanto, non si rendono necessari interventi di regolarizzazione né opere volte alla sanatoria di abusi.

QUESITO N. 6: 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.).

b. 6)

Dal Certificato di Residenza Storico rilasciato dal Sindaco del Comune di Villa di Briano risulta che l'esecutato è residente nel medesimo Comune dal 07/01/2005, attualmente alla

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
- g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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



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

Tra questi si segnalano:

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

b. 7)

Non risultano iscritte ulteriori formalità pregiudizievoli non cancellate a carico dei beni pignorati, ad eccezione di quelle già evidenziate nella Relazione Notarile Sostitutiva depositata dal creditore procedente.

La scrivente non è a conoscenza di procedimenti penali o civili aventi ad oggetto gli immobili costituenti il lotto unico, né risultano, allo stato, attività amministrative in corso tali da impedire l'alienazione del bene, fatti salvi eventuali provvedimenti non rilevabili nonostante le verifiche effettuate presso gli uffici tecnici competenti.

Il Comune ha rilasciato attestazione/certificazione in ordine allo stato urbanistico-edilizio-amministrativo degli immobili, che la scrivente conferma per quanto di propria competenza.

Si precisa che, nella determinazione del prezzo base d'asta, è stato considerato esclusivamente il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), pari a circa € 366,00, IVA inclusa.

QUESITO n. 8: 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.

b. 8)

L'immobile non ricade su suolo demaniale, bensì è urbanisticamente collocato in zona B del vigente P.U.C., classificata come tessuto di completamento residenziale.

Il suolo non risulta gravato da livelli o usi civici e non presenta vincoli paesaggistici, ambientali, archeologici, idrogeologici o di interesse storico-artistico.



QUESITO n. 9: 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.

b. 9)

Non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori pesi e oneri oltre a quelli per cui è esecuzione.

QUESITO n. 10: 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.

b. 10)

Non risultano debiti verso il Condominio.

Si evidenzia che gli oneri condominiali ammontano attualmente a circa € 48,00 mensili e che la gestione condominiale è autogestita.

QUESITO n. 11: 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 a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

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.

b. 11)

Gli immobili oggetto di stima presentano caratteristiche conformi a quelle di una civile abitazione di tipo ordinario, inquadrata in categoria A/2, come indicato nel titolo esecutivo e nei documenti catastali, con annesso box auto.

Il fabbricato di cui fanno parte i cespiti è situato in Villa di Briano, a Est della località Vico Pantano, in zona tranquilla e a prevalente destinazione residenziale, a breve distanza dal centro cittadino. I principali servizi, pur non essendo lontani in linea d'aria, risultano più agevolmente raggiungibili mediante autoveicolo.

L'ubicazione risulta favorevole per chi ricerca un contesto salubre e ben collegato, non distante dai centri urbani di Caserta e Napoli.



STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto unico si è utilizzata la superficie commerciale ponderata per quantificare la consistenza dell'oggetto di stima, secondo l'approccio illustrato nel nuovo Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La superficie commerciale individua il parametro di consistenza adottato nella stima di fabbricati ad uso residenziale a cui si aggiunge il coefficiente di ponderazione K attribuito dall'esperto stimatore, che nel caso in parola è **0.269%** (come già determinato in risposta al quesito n.2), applicato nella stima per comparazione.

È stato altresì determinato in precedenza il coefficiente K_t , di correzione = **0.259 %**, da applicare al valore medio unitario risultante dalla stima effettuata per comparazione.

Prendendo in giusta considerazione tutti i dati raccolti, nella stima del bene sono stati utilizzati sia il procedimento analitico (per capitalizzazione del reddito), che il procedimento sintetico- comparativo (diretto), per poi effettuare la media aritmetica tra i rispettivi risultati ottenuti e riferiti al prezzo unitario €/mq.

Si premette che la stima per capitalizzazione del reddito tiene conto del possibile reddito annuo derivante dall'affitto dell'immobile, delle spese che scaturiscono dalla gestione dello stesso (manutenzione, fisco, tributi, gestione ecc) e del saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo è una percentuale, che varia da zona a zona, ma può variare da immobile a immobile. Il saggio medio di capitalizzazione viene estratto da specifiche tabelle di riferimento (Orefice- Michieli ecc.) che si utilizzano in ambito estimativo, ad esso vanno applicati opportunamente delle percentuali di correzione, anch'essi tabellari, ma applicati dall'esperto a seguito di attenta valutazione delle caratteristiche, sia della zona urbana che dell'immobile, stabilite analiticamente sempre secondo le linee guida di estimo immobiliare.



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Esecuzione Immobiliare Proc. n. 278/2025 R.G. E. dott. ssa Lorella Triglione

Indagini indirette:

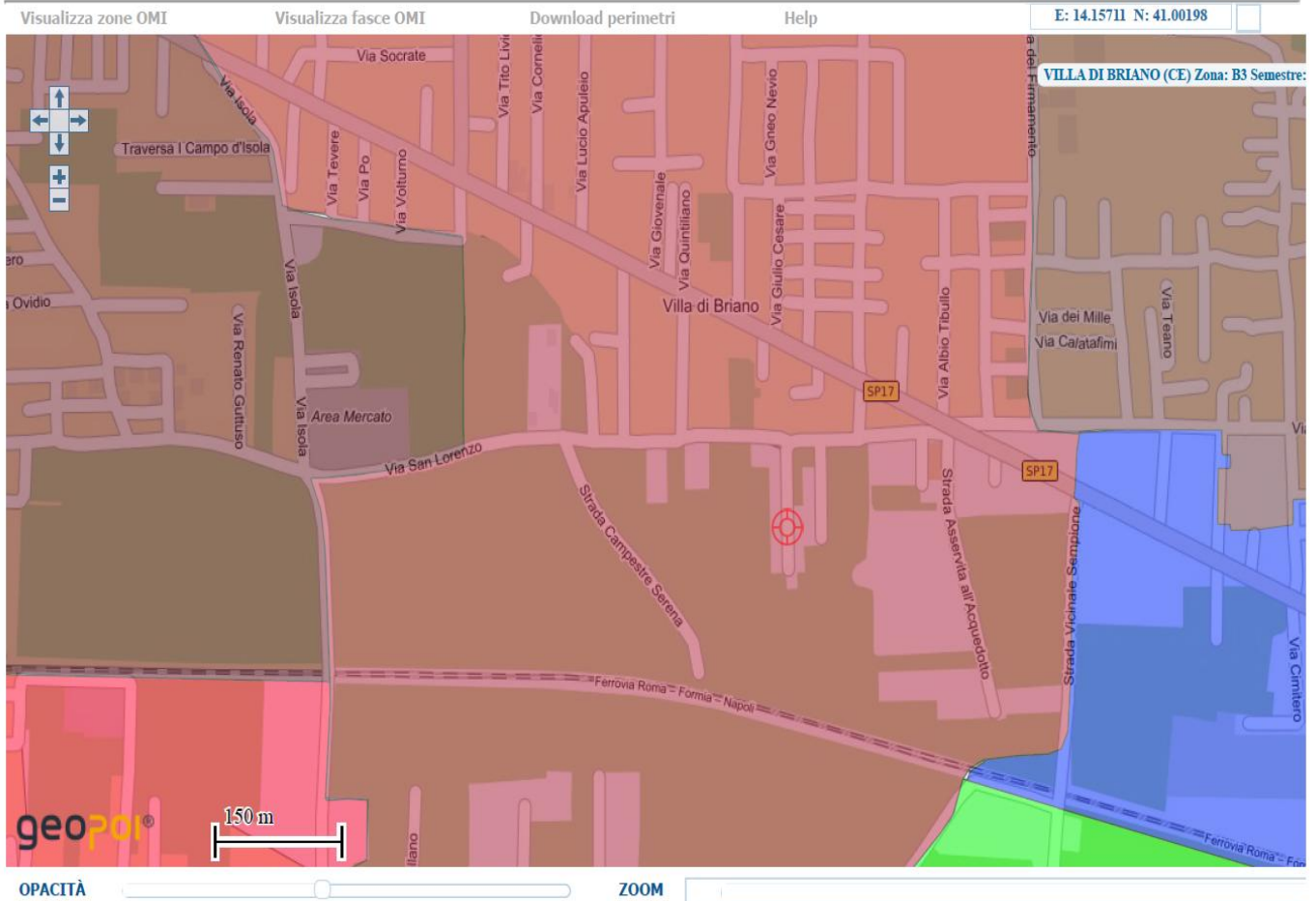
27/11/25, 19:01

Geopoi



Ricerca per toponimo
Villa di Briano (CE) Via Ettore Majorana
Vai Cancell

Ricerca Zone Omi
Comune: Villa di Briano (CE) CodZona: B3
Vai Cancell



[Geopoi \(agenziaentrate.gov.it\)](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php)

https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli



27/11/25, 18:58

Ge

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: VILLA DI BRIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	950	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,6	2,4	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

L'OMI registra una media, per il centro urbano di Villa di Briano, di € 2,35 al mq per gli affitti e € 800 al mq per le vendite



<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/campania/caserta-provincia/villa-di-briano/>



Il Borsino Immobiliare registra una media, per il centro urbano di Villa di Briano, di € 2,94 al mq per gli affitti e € 920al mq per le vendite



<https://www.mercato-immobiliare.info/campania/caserta/villa-di-briano.html>



Osservatorio del mercato immobiliare a Villa di Briano

Quotazioni, notizie e valutazioni  immobiliari a Villa di Briano

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 27).
L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.
Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nel comune ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 960 €/m² e 1.790 €/m².

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare a Villa di Briano registra una media dei costi di vendita, per il centro urbano di Villa di Briano, di € 1.375 ,00 al mq

<https://www.requot.com/?page=valutazioni-immobiliari&tipologia=Appartamento&comune=Villa-Di-Briano&indirizzo=VIA-ETTORE-MAJORANA&numciv=3#valutazioni>

Scegliere di valutare un immobile a Villa Di Briano con Requot è vantaggioso perchè questo strumento ti permette di ottenere dei risultati sicuri ed in tempi rapidi. Nel comune di Villa Di Briano sono state effettuate 80 valutazioni.

Centro Storico	738	1,50
Centro Urbano	738	1,50

L'Osservatorio di Requot.com registra una media dei costi di vendita, per il centro urbano di Villa di Briano, di € 738 ,00 al mq e di € 1,50 per gli affitti.

Le indagini indirette si sono svolte prendendo in esame i valori registrati per le vendite e per le locazioni dai principali osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Osservatorio del Borsino Immobiliare per la Via Majorana n.2 in Villa di Briano, fascia media; Mercato Immobiliare; Quotazioni Immobiliari Requot.com, zona urbana B3; Requot.com.



Riepilogo dati raccolti con le indagini indirette:

OMI 1° semestre 2025 zona B3

(abitazioni di tipo civile)

- prezzi di vendita al mq - min € 650,00 - max € 950,00 - prezzo medio = € 800,00 al mq
- prezzi di fitto al mq al mese- min € 1,90 - max € 2,8- prezzo medio = € 2,35 al mq/mensile

OSSERVATORIO DEL BORSINO IMMOBILIARE di Villa di Briano CE, fascia media, Via Majorana n 2

(abitazioni civili)

- prezzi di vendita al mq - min € 705,00 - max € 1.135,00 - prezzo medio = € 920,00 al mq
- prezzi di fitto al mq al mese- min € 2,13 - max € 3,62 - prezzo medio = € 2,94 al mq/mensile

MERCATO IMMOBILIARE Villa di Briano, Via ;Majorana 2- andamento degli ultimi mesi

(civili abitazioni)

- prezzi medio di vendita al mq = € 1.375 al mq
- prezzi medio di affitto al mq = -----

QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT.COM zona urbana B3

- prezzi medio di vendita al mq = € 738,00 al mq
- prezzi di fitto al mq al mese = € 1,50 al mq/mensile

Tenuto conto dei prezzi medi di mercato rilevati dalle indagini di tipo indiretto ed effettuando la media aritmetica di tutti i valori medi si ottengono i seguenti valori:

(tipologia abitativa A2)

Prezzo medio di vendita al mq: **€ 960,00** (cifra tonda);

Valore locativo medio al mq per mese: **€ 2,30** (cifra tonda);

Indagini dirette

Nella ricerca diretta si sono analizzate le proposte di vendita e di fitto di agenzie immobiliari presenti sul territorio ed è stata consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativa alle vendite effettive avvenute tra l'anno 2021 e il 2024 (anni disponibili) per immobili di categoria A2 e C6 in Zona OMI B3, precisamente intorno a Via Majorana n.2..

Si riportano di seguito i risultati delle ricerche:

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli



CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI -AGENZIA DELLE ENTRATE

(agenziaentrate.gov.it) ZONA OMI B3- VIA MAJORANA N.2 (nel raggio di 500mq)

Residenziale - Giugno 2021	1	Comune di VILLA DI BRIANO Zona OMI: B2 Immobile: RES A02 121 m ² Quota trasferita 100%
Numero immobili: 2 Corrispettivo dichiarato: 135.000 € Dettaglio scheda → Comune di VILLA DI BRIANO Zona OMI: B2 Immobile: PER C06 28 m ² Quota trasferita 100%	21/02/26, 22:37	

1)SUP COMMERCIALE= mq 28*0.50=mq (14+121) =mq 135; Prezzo di vendita= €135.000,00/mq135= € 1.000,00 x mq

2	21/02/26, 22:37 Dettaglio scheda → Residenziale - Febbraio 2022 Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 74.000 € Dettaglio scheda → Comune di VILLA DI BRIANO Zona OMI: B3 Immobile: RES A03 127 m ² Quota trasferita 100%	3	Residenziale - Marzo 2022 Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 170.000 € Dettaglio scheda → Comune di VILLA DI BRIANO Zona OMI: B3 Immobile: RES A02 109 m ² Quota trasferita 100%
---	---	---	--

2)SUP COMMERCIALE= mq 127; Prezzo di vendita= € 74.000,00/mq 127 = € 585,00 x mq (cifra tonda)

3) SUP COMMERCIALE= mq 109; Prezzo di vendita= € 170.000,00/mq 127 = € 1.560,00 x mq (cifra tonda)



4

Residenziale - Aprile 2022

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato:
155.000 €

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **VILLA DI BRIANO**
Zona OMI: **B3**
Immobile: **PER C06 16**
m²
Quota trasferita **100%**



☐ [Visua](#)

21/02/26, 22:38

Comune di **VILLA DI BRIANO**
Zona OMI: **B3**
Immobile: **RES A02 106**
m²
Quota trasferita **100%**

https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca#

4) SUP COMMERCIALE = mq 16 * 0.50 = mq (8+106) = mq 114; Prezzo di vendita = €155.000,00 / mq 114 = € 1.360,00 x mq [(cifra tonda)]

5

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **VILLA DI BRIANO**
Zona OMI: **B3**
Immobile: **PER C06 22**
m²
Quota trasferita **100%**

21/02/26, 22:38

Residenziale - Maggio 2022

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato:
130.000 €

Comune di **VILLA DI BRIANO**
Zona OMI: **B3**
Immobile: **RES A02 107**
m²
Quota trasferita **100%**

5) SUP COMMERCIALE = mq 22 * 0.50 = mq (11+107) = mq 118; Prezzo di vendita = €130.000,00 / mq 118 = € 1.100,00 x mq [(cifra tonda)]



6	Residenziale - Febbraio 2023 Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 170.000 € Dettaglio scheda → Comune di VILLA DI BRIANO Zona OMI: B3 Immobile: RES A02 149 m² Quota trasferita 100%	Residenziale - Agosto 2023 Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 120.000 € Dettaglio scheda → Comune di VILLA DI BRIANO Zona OMI: B3 Immobile: RES A04 110 m² Quota trasferita 100%	7
---	---	---	---

- 6) SUP COMMERCIALE= mq 149; Prezzo di vendita= € 170.000,00/mq 149 = € 1.140,00 x mq (cifra tonda)
7) SUP COMMERCIALE= mq 110; Prezzo di vendita= € 120.000,00/mq 149 = € 1.100,00 x mq (cifra tonda)

8	Residenziale - Maggio 2024 Numero immobili: 2 Corrispettivo dichiarato: 130.000 € Dettaglio scheda → Comune di VILLA DI BRIANO Zona OMI: B2 Immobile: PER C06 27 m² Quota trasferita 100% Comune di VILLA DI BRIANO Zona OMI: B2 Immobile: RES A02 113 m² Quota trasferita 100%	Residenziale - Luglio 2024 Numero immobili: 2 Corrispettivo dichiarato: 115.000 € Dettaglio scheda → Comune di VILLA DI BRIANO Zona OMI: B2 Immobile: PER C06 17 m² Quota trasferita 100% Comune di VILLA DI BRIANO Zona OMI: B2 Immobile: RES A02 99 m² Quota trasferita 100%	9
---	--	---	---

8) SUP COMMERCIALE= mq 27*0.50=mq (13.5+113) =mq 126.50; Prezzo di vendita= €130.000,00/mq126.50= € 1.030,00 x mq [(cifra tonda)

9) SUP COMMERCIALE= mq 17*0.50=mq (8.5+99) =mq 107.5; Prezzo di vendita= €115.000,00/mq107.5= €1.070,00xmq [(cifra tonda)



10	Residenziale - Luglio 2024 Numero immobili: 2 Corrispettivo dichiarato: 142.500 € Dettaglio scheda → Comune di VILLA DI BRIANO Zona OMI: B2 Immobile: PER C06 17 m² Quota trasferita 100% Comune di VILLA DI BRIANO Zona OMI: B2 Immobile: RES A02 102 m² Quota trasferita 100%	11	Residenziale - Agosto 2024 Numero immobili: 2 Corrispettivo dichiarato: 127.000 € Dettaglio scheda → Comune di VILLA DI BRIANO Zona OMI: B2 Immobile: PER C06 8 m² Quota trasferita 100% Comune di VILLA DI BRIANO Zona OMI: B2 Immobile: RES A02 73 m² Quota trasferita 100%
----	---	----	---

10)SUP COMMERCIALE= mq 17*0.50=mq 08.5+102) =mq 110.50; Prezzo di vendita= €142.500,00/mq110.50= € 1.290,00 x mq [(cifra tonda)

11)SUP COMMERCIALE= mq 8*0.50=mq (4+73) =mq 77; Prezzo di vendita= €127.000,00/mq77= €1.6500,00xmq [(cifra tonda)

MEDIA ARITMETICA: € 11,885/11= € 1.100,00 x mq



ANNUNCI DI VENDITA APPARTAMENTI

1) <https://www.casa.it/immobili/53326681/>

Quadrilocale in Vendita in Via del Firmamento a Villa di Briano

107 m² - 4 locali - 2 bagni - piano terra



Valore di stima: € 90.600 Valore € 847,00 x mq (cifra tonda)

2) <https://www.casa.it/immobili/52946924/>

Affiliato Tecnocasa: STUDIO SAN MARCELLINO FRIGNANO d.i.

Trilocale in Vendita in Via Castagna a Villa di Briano

€ 165.000,00 - 85 m² - 3 locali - 2 bagni - 2° piano - box incluso

Valore € 1.940,00,00 x mq (cifra tonda)

3) <https://www.casa.it/agenzie/affiliato-tecnocasa-studio-san-marcellino-frignano-d-i-984036/>

Casa indipendente in Vendita in Via Cassandra 10 a Villa di Briano

€ 130.000,00 - 150 m² - 4 locali - 2 bagni - box incluso - posto auto incluso

Valore € 866,00 x mq (cifra tonda)

MEDIA ARITMETICA: € 3,653/3= € 1.220,00 x mq (cifra tonda)

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli



ANNUNCI DI AFFITTO



Canone affitto

€ 550 /mese

Superficie

90 m²

Canone mensile al mq = € 6,10 circa

Si evidenzia che si è trovato un unico immobile in affitto nella ricerca diretta

Tenuto conto dei prezzi medi di mercato rilevati dalle indagini di tipo diretto ed effettuando la media aritmetica di tutti i valori medi si ottengono i seguenti valori:

(tipologia abitativa A2 con annesso box auto)

Valore medio nelle proposte di vendita al mq: € (1.100,00 + 1.220,00)/2= € 1.160,00 (cifra tonda);

Valore locativo medio proposto al mq per mese: € 6,10 (cifra tonda);

MEDIA ARITMETICA TRA I PREZZI RILEVATI CON LE INDAGINI INDIRETTE E QUELLI RILEVATI CON LE

INDAGINI DIRETTE (tipologia abitativa A2 con annesso box auto)

Valore medio di vendita: € (958,00+1.160,00) /2= € 1.060,00 al mq

Valore locativo medio: € (2.26+6,10) /2= € 4,18 per mq al mese



Stima analitica

$$V_m = R_n / r \text{ (Reddito netto /saggio di capitalizzazione)}$$

Si è provveduto a determinare il più probabile canone locativo per il lotto e dal reddito lordo annuo stimato si è detratta la percentuale di spese medie annue (fissato nella misura del 27%, in linea con le indicazioni riportate nei principali manuali di Estimo).

Per la determinazione del valore locativo sono state prese in considerazione le indagini di natura diretta ed indiretta effettuate nella zona di ubicazione dei cespiti.

Infine i risultati di tutte le ricerche sono stati comparati ed il canone medio calcolato è stato opportunamente ponderato o “aggiustato” dalla scrivente, tenendo conto delle caratteristiche peculiari dell’immobile.

(tab 12.1)

SUP.LORDA RESID + SUP OMOGENEIZZATA delle PERTINENZE ESTERNE e BOX mq	VALORE MEDIO DEL CANONE LOCATIVO ESPRESSO IN €/mq	PROBABILE CANONE LOCATIVO MENSILE €/mese
App.to: 97 Sup. Omog. pertinenz. 21 Tot 118	4,18	€ 493,00

Alla luce delle risultanze delle indagini e valutate anche le caratteristiche urbanistico - ambientali; l’ubicazione e l’accessibilità; la commerciabilità; lo stato di conservazione e di manutenzione; l’esposizione; la luminosità, le dimensioni; la presenza o meno di ampi spazi di pertinenza e di servizi ; ecc.; apportando le opportune “correzioni” di ragguaglio quantificate in un +11.00% circa di incremento sul probabile canone sopra calcolato, si conclude che il più probabile canone locativo mensile dell’appartamento con box annesso possa ragionevolmente essere individuato nella cifra di € 550,00.

Tali valori tengono conto delle caratteristiche dei beni, sia intrinseche che estrinseche, nonché della domanda nella zona di mercato e per la tipologia di immobile.

Si fa comunque presente che tali valori hanno carattere puramente previsionale in quanto non rappresentano i canoni contrattuali da porre in essere, i quali, essendo il frutto di una trattativa tra le parti, potrebbe concretizzarsi in una somma diversa.

La **determinazione del saggio di capitalizzazione** fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche



urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

(tab 12,2)

	min	max
Centri di grandi dimensione	0,50%	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%
Centri di limitata dimensione	2,00%	6,00%

TABELLA DI RIFERIMENTO PER LA DEFINIZIONE DEL PIÙ PROBABILE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

(tab 12,3)

caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi e decrementi al saggio medio
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %



Si è assunto come saggio di capitalizzazione possibile quello dato dalla media aritmetica tra il minimo e il massimo saggio individuati per i centri di piccola dimensione riportati in *tab 12.2*: $r = 3.50 \%$

Il probabile saggio di capitalizzazione definitivo r è stato poi ricavato applicando gli incrementi o decrementi elencati nella *tab 12.4*, entro i limiti delle percentuali suggerite dai manuali di riferimento

(*tab 12.4*)

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	-0,01 %
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	-0,01 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,01 %
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	+0,4 %
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	+ 0,5 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	+0,3 %
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	+0,3 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	+0,2%
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	0,00%
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	+ 0,05 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	+0,08 %
	12)	Età dell'edificio.	+ 0,07 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	+ 0,01 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	-----
			+ 1,90%

Sommando a r la percentuale scaturita dalla somma algebrica delle percentuali di incremento/decremento attribuite alle varie caratteristiche analizzate nel segmento urbano ove è ubicato l'immobile, si ottiene $r = (3.50+1.90)\% = 5.40\%$.

Si stimano le spese in detrazione nel 27% del reddito lordo, secondo quanto suggeriscono le analisi degli esperti di settore, che le fanno oscillare tra il 20% e il 34%.



Avremo che il Valore di mercato sarà uguale a (reddito lordo annuo, dato dalla somma dei canoni di locazione, da cui si sottraggono le spese, il tutto diviso il saggio di capitalizzazione calcolato per la zona in cui ricadono gli immobili.

V m al mq = € 550,00, x 12 - 27% / 5.40 = € 6.600,00 - 1.782,00) / 5.40 = € 900,00 al mq
(cifra tonda)

Dato che la superficie commerciale dell'immobile, opportunamente ponderata con l'utilizzo del coefficiente K (118+0,269%) è di mq 120 cifra tonda, si ottiene il più probabile valore di mercato con il seguente calcolo:

V m = € 900,00 x mq 120 = **€ 110.000. 00** cifra tonda

C'è da evidenziare che la stima analitica, in assenza di dati certi, non è da considerarsi pienamente attendibile anche in virtù del fatto che sia il saggio di capitalizzazione che le spese annue a carico dell'immobile possono subire oscillazioni (anche minime), in quanto immobili facenti parte della stessa micro-zona urbana possono presentare significative differenze tipologiche ed inoltre i valori locativi sono calcolati sulla base di proiezioni e dipendono da fattori variabili legati alla domanda e all'offerta.

Stima sintetica-comparativa per punti di merito (Market Approach)

Come è noto agli esperti di settore la stima sintetica-comparativa consiste nel porre a confronto i prezzi di vendita di un numero variabile di immobili che sono ubicati nel medesimo segmento di mercato di quello per cui si esegue valutazione e che presentano caratteristiche il più possibile simili ad esso, effettuando poi l'opportuna media aritmetica ed apportando eventuali correzioni al prezzo medio così ottenuto, che tengano conto delle caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche, ad es: quadratura; tipologia architettonica; ubicazione; esposizione; presenza o meno di servizi, scuole, ospedali; distanze dai centri cittadini; strade, stazioni, mezzi di trasporto, ecc.).

Come già anticipato la stima dell'immobile è stata effettuata sulla superficie commerciale TOTALE opportunamente ponderata.



Si è scelto di adottare il modello addizionale nel quale il $V_{\text{mercato di stima}}$ è dato dal $V_{\text{medio}} + K_t$
dove $K_t = K + C$

(tab 12.5)

VALORE MEDIO DI MERCATO DEDOTTO (€/mq) (V medio)	PERCENTUALE DI CORREZIONE K_t %	VALORE DI MERCATO UNITARIO STIMATO (Vmercato stimato) €	SUPERFICIE COMMER. TOTALE ponderata con K mq (118 + 0,269%)	VALORE TOTALE DEL BENE STIMATO RAGGUAGLIATO €
1.060,00	0.528	1.066.00	120 (arrotondato)	130.000,00 (arrotondato)

3) Conclusione

Il più probabile valore di mercato dell'immobile

-secondo le risultanze dell'approccio per capitalizzazione del reddito:

€ 110.000,00 cifra arrotondata

-secondo le risultanze dell'approccio sintetico alla stima:

€ 130.000,00 cifra arrotondata

Ponendo a confronto i valori scaturiti applicando ciascuno dei due criteri di stima si rileva una differenza che trova giustificazione nella differente metodologia di approccio.

Calcolando opportunamente la media aritmetica tra i due risultati si ottiene la cifra di

$$V_M = \underline{\underline{\text{€ } 120.000,00}} \text{ (CIFRA TONDA). } V_M$$

Prezzo al mq= € 1.000,00 al mq
(valore in linea con quelli riportati dagli osservatori di mercato consultati)

E' utile ricordare che **il valore d'uso** di un bene è quello che gli viene attribuito da un singolo individuo, in base all'utilità presumibilmente da esso ricavabile. Tale valore è, quindi, di natura soggettiva e pertanto non può essere oggetto di valutazione economica certa, bensì viene stabilito dal perito alla luce di dinamiche di mercato, tenendo conto del possibile



incontro tra domanda e offerta, benché non prescindendo dalla valutazione di mercato del bene.

Nella determinazione del prezzo base d'asta del lotto la scrivente, tenendo in giusto conto delle differenze esistenti all'atto della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata degli immobili, **ha ritenuto di applicare un abbattimento dello stesso del 15 %**

In seguito, dalla cifra ottenuta si è detratta la somma complessiva dei costi stimati per il ripristino delle consistenze

Totale circa € 366,00, costi per la redazione dell'A.P.E.

Prezzo base d'asta del lotto unico

(€ 120.000,00 – 15%) - € 366,00 = € 102.000,00 (CIFRA TONDA).

QUESITO n. 12: 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.

b . 12)

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

b . 13)

Dal Certificato di Residenza Storico rilasciato

Omissis...

Dalle risultanze ipocatastali acquisite emerge che il debitore risulta intestatario del diritto di 1000/1000 della piena proprietà dei cespiti oggetto di pignoramento.



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Esecuzione Immobiliare Proc. n. 278/2025 R.G. E. dott. ssa Lorella Triglione

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.

b. 4) LOTTO UNICO:

APPARTAMENTO + BOX AUTO-LOTTO UNICO-DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1000/1000

ubicati in Villa di Briano, alla VIA VIA MAJORANA n. 2, rispettivamente al piano 2° e al P.T. e individuati al catasto fabbricati del Comune di Villa di Briano (CE)

Appartamento

Identificativi Catastali: _____

Categoria: A/2

Consistenza: vani 5.5; superficie catastale mq 107, incluse aree scoperte

Superficie abitativa netta: mq 85circa

Superficie abitativa lorda: mq 96 circa

Superficie netta balconi e terrazzi mq 23 circa

Confini appartamento

-a **Nord** con cassa scala e sul pianerottolo con sub 13;

-a **Sud** con area condominiale, a sua volta confinante con la p.lla _____;

-a **Est** con area condominiale, a sua volta confinante con la via Majorana;

- a **Ovest** con area condominiale, a sua volta confinante con la p.lla _____;

Box auto

Identificativi Catastali: _____

Categoria: C/6

Superficie catastale: mq 107, incluse aree scoperte

Superficie utile netta: mq 27 circa

Superficie lorda: mq 30 circa

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Arch. Raffaella Simeoli



Confini box auto

- a **Nord** con sub 1;
- a **Sud** con area condominiale;
- a **Est** con sub 5;
- a **Ovest** con sub 1;

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
N. LOTTO	LOTTO UNICO costituito da un appartamento + box auto
DIRITTO POSTO IN VENDITA	1/1
IDENTIFICATIVI CATASTALI APPARTAMENTO	
IDENTIFICATIVI CATASTALI BOX AUTO	
VALORE STIMATO	€ 120.000,00 (EURO centoventimila)
PREZZO BASE D'ASTA	€ 102.000,00 (EURO centoduemila)

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato edificato con Permesso di

Omissis...

non emergono difformità edilizie; pertanto, non si rendono necessari interventi di regolarizzazione né opere volte alla sanatoria di abusi.

Si precisa che, nella determinazione del prezzo base d'asta, è stato considerato esclusivamente il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, pari a circa € 366,00 IVA inclusa, che è stato opportunamente decurtato.



Prezzo base d'asta del lotto unico,

(pieno diritto di proprietà sulla intera quota di 1000/1000)

€ 102.000,00

Espletato l'incarico con diligenza, professionalità ed obiettività si deposita telematicamente in cancelleria la presente relazione e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Addì 22. 02. 2026

Il Tecnico Esperto

Arch. Raffaella Simeoli

