



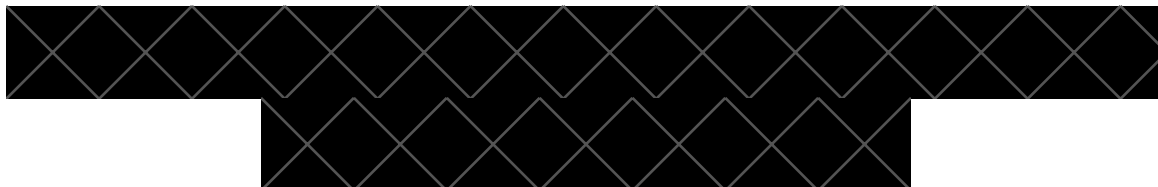
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI III SEZIONE CIVILE

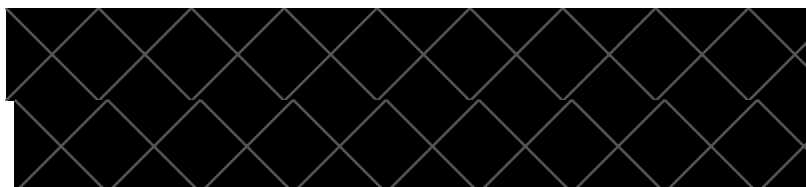
G.E. DOTT.SSA **A. BUFFARDO**

PROCEDURA RGE N. **272/2022**

TRA



CONTRO



PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO



I N D I C E

INDICE	2
ALLEGATI	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	3
RISPOSTE AI QUESITI	4
CONCLUSIONI	43

A L L E G A T I

1. ALLEGATO UNICO

- 1.1. Planimetria con indicazione con ottici appartamento
- 1.2. Rilievo Fotografico
- 1.3. Rilievo Planimetrico
- 1.4. Confronto tra Rilievo e Scheda Planimetrica Catastale Appartamento
- 1.5. Confronto tra Rilievo e Titolo Abilitativo Appartamento
- 1.6. Estratto di Mappa Catastale
- 1.7. Visure Storiche Catastali
- 1.8. Planimetrie Catastale
- 1.9. Ispezioni Ipotecarie
- 1.10. Certificazioni comunali
- 1.11. C.E. per Esecuzione Lavori Edili n. 2765 del 08/02/1991
- 1.12. SCIA del 03/02/2020 prot. n. 1576
- 1.13. Atto di Compravendita del 08/04/2005
- 1.14. Atto di Compravendita del 03/03/2003
- 1.15. Atto di Assegnazione del 23/07/1993
- 1.16. Verbale di Sopralluogo



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Nel **primo sopralluogo, il giorno 09.01.2024 alle ore 11:00**, il Custode Giudiziari avv SCINTO Leonardo unitamente al Consulente Esperto Dott. Ing. Fabrizio GENTILE, nominato nella procedura [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], iscritta al n° **272** del Registro **2022** del Tribunale di Napoli Nord, Procedimenti di Esproprio Immobiliare, si è recato sui luoghi di cui è causa e precisamente in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2, ivi giunti, si è riscontrata la presenza degli esecutati coniugi sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] che dichiarava di occupare l'immobile unitamente alla propria famiglia come abitazione principale dal proprio nucleo familiare qui residente. Dopo una breve ricognizione dei luoghi, si è proceduto ad esperire un rilievo metrico e fotografico, alle ore 11:45, si concludevano le operazioni peritali.



RISPOSTE AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

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 sopra indicato;

“CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.”, nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

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 sopra indicato, 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 evidenzi 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 esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

C.E.:

Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data **05/09/2022** e la certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, l'istante ha provveduto a depositare in data **07/09/2022** rispettando il termine di 60 giorni ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore al pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Il creditore procedente ha depositato planimetria catastale relativa agli immobili pignorati e visura storica catastale. Relativamente al modulo di cui alla SEZIONE A dell'incarico peritale per il controllo della documentazione, si è provveduto a depositarne la versione definitiva di detto modulo per il controllo della documentazione (STESURA DEFINITIVA).

Il C.E. ha provveduto a richiedere e ritirare presso gli uffici competenti la documentazione attuale e necessaria, quale ad esempio in maniera esplicativa e non esaustiva: estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, elenco formalità circa le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati; tutto quanto al fine di esperire i dovuti controlli e le relative verifiche.

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 ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospende le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.



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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

C.E.:

Si ritiene utile, riepilogare con riferimento all'Atto di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **27/07/2022**, ai nn° **38402/29270**, il bene oggetto di procedura esecutiva, ai danni dei sig.ri

[REDACTED]

Nel dettaglio in relazione al pignoramento si ha quanto segue:

per il diritto di piena ed intera proprietà pari a 100/100 in comune e indiviso dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED]

dell'unità:

- **appartamento** sito in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2, facente parte di un più ampio complesso edilizio edificato con lottizzazione convenzionata in località Sambuco comparto 35-36-37, identificato al NCEU al foglio n. **5**, particella **108** sub. **74**, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 484,18;

I Dati Catastali Attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente alcuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative ai beni in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

▪ Unità Immobiliare dal 10/03/2020

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	5	108	74	A/2	2	7,5 vani	€ 484,18	Totale: 117 m² Totale: escluse aree scoperte*: 95 m²²²	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2020 Pratica n. NA0055778 in atti dal 10/03/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 17843.1/2020)
VIA BOLOGNA n. 57 Interno 2 Piano T									
[REDACTED]									
[REDACTED]									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2005



	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	5	108	74	A/2	2	7,5 vani	€ 484,18	Totale: 117 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 95 m ²²²	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VIA MILANO Edificio F Interno 2 Piano T									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/2003

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	5	108	74	A/2	2	7,5 vani	€ 484,18		VARIAZIONE del 03/04/2003 Pratica n. 364375 in atti dal 03/04/2003 PLANIMETRIA MANCANTE AGLI ATTI (n. 50950.1/2003)
VIA MILANO Edificio F Interno 2 Piano T									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/1992

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	5	108	74	A/2	2	7,5 vani	€ 484,18		VARIAZIONE del 05/10/1992 in atti dal 22/01/1999 CLASSAMENTO PROT. R/1343/92 P.F.99 (n. 1343.1/1992)
VIA MILANO Edificio F Interno 2 Piano T									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/1992

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	5	108	74						COSTITUZIONE del 05/10/1992 in atti dal 14/03/1995 (n. R1343.8/1992)
VIA MILANO Edificio F Interno 2 Piano T									

In considerazione della distribuzione degli accessi e delle pertinenze, nel caso specifico si rende necessario la formazione di un unico lotto, che consente l'individuazione di un unico fabbricato indipendente così costituito:

LOTTO UNICO

- Appartamento sito in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2, facente parte di un più ampio complesso edilizio edificato con lottizzazione convenzionata in località Sambuco,



identificato al NCEU al foglio n. **5**, particella **108** sub. **74**, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 484,18;

confinante a:

NORD-EST – corte esclusiva	NORD-OVEST – scala comune
SUD-OVEST – corte esclusiva/Via Bologna	SUD-EST – part. 108

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che gli immobili pignorati si trovano in corrispondenza della particella n° **687** del foglio **5** del Comune di Villaricca (NA).



Figura 1 - Foto Satellitare con indicazione fabbricato in oggetto





Figura 2 – Foto satellitare con indicazione fabbricato in oggetto

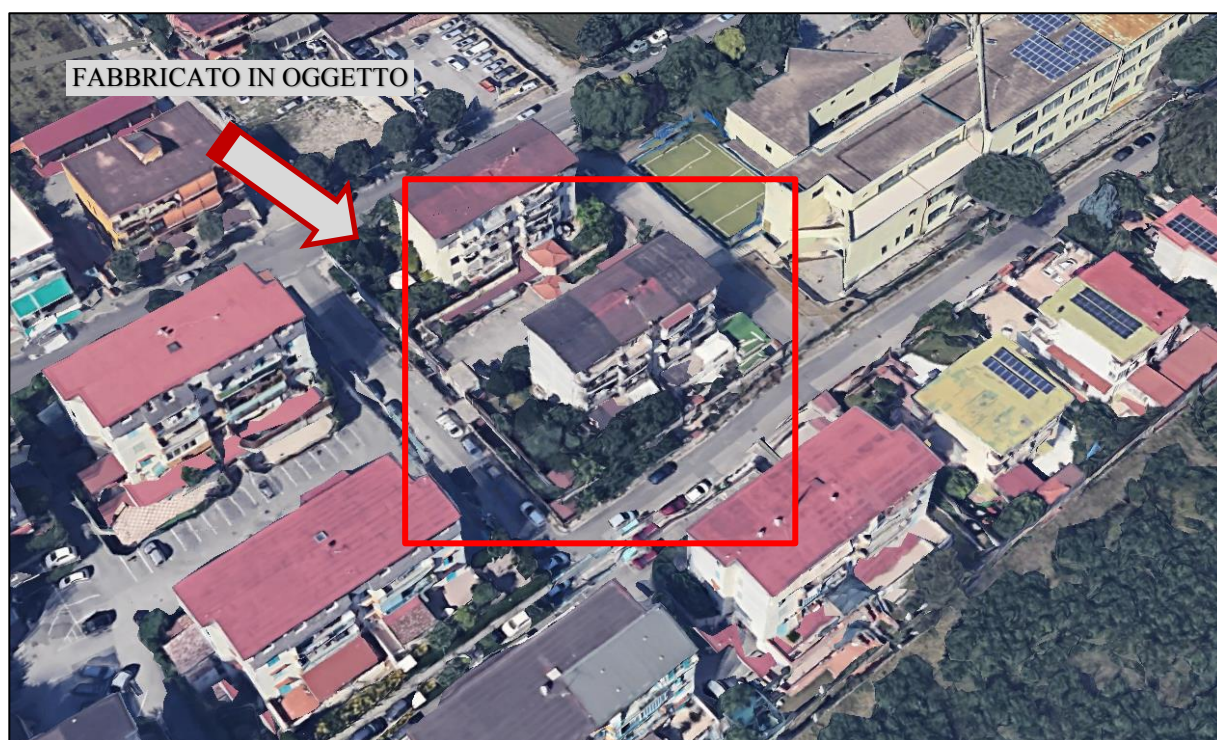


Figura 3 – Foto satellitare con indicazione fabbricato in oggetto

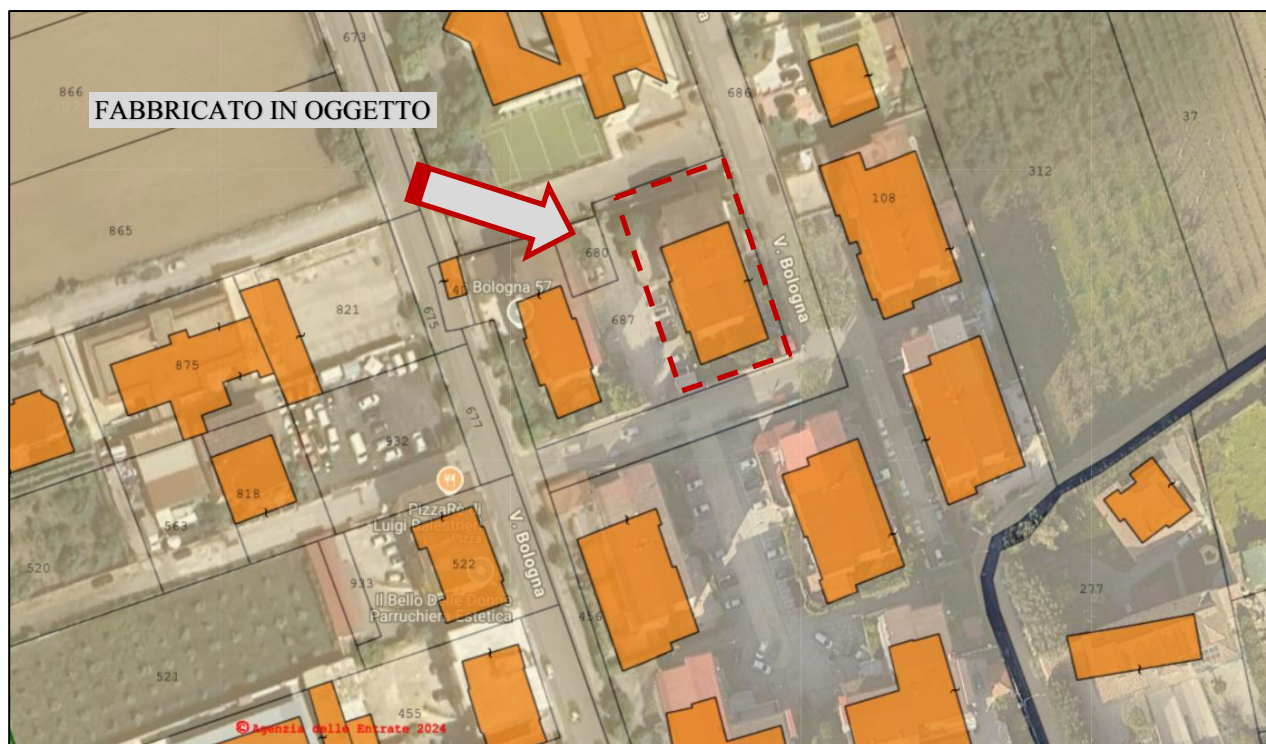


Figura 4 – Sovrapposizione Foto satellitare – E.D.M. Catastale fornita dall'Agenzia Entrate

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.

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.

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.

C.E.:

LOTTO UNICO

Il lotto pignorato è rappresentato da un appartamento sito nel comune di Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A. Il compendio risulta di **piena proprietà** dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e M [REDACTED]

[REDACTED] L'unità immobiliare in oggetto ubicata nel Comune di Villaricca, appartiene ad un più ampio complesso edilizio edificato in forza del piano di lottizzazione convenzionata in località "SAMBUCO" ad iniziativa di privati. L'edificio cui l'unità appartiene è individuato con i comparti n. 35-36-37 e più in particolare con le tipologie edilizie indicate con FABBRICATO C. L'edificio oggetto di relazione si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre il piano cantinato destinato a box. Il fabbricato sistemato in posizione sub-periferica è comunque prossimo al centro della città di Villaricca. La viabilità e la percorribilità carrabile delle strade della zona sono alquanto agevoli.

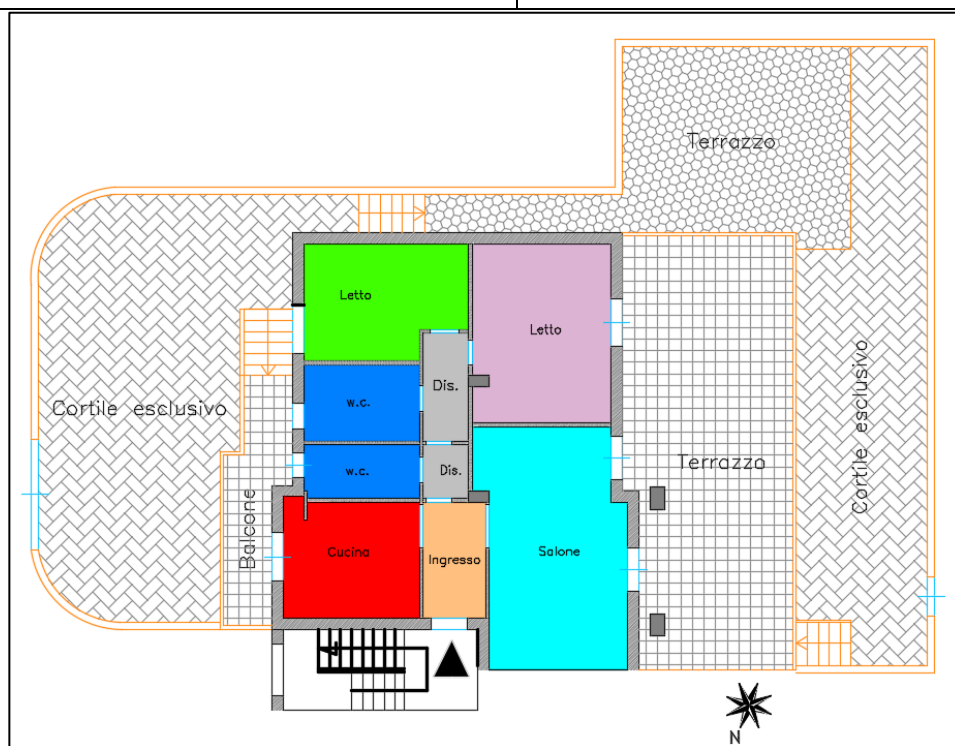


Il complesso edilizio cui l'unità staggita appartiene è posto lungo Via Bologna al civico n. 57/A dove un cancello in ferro, prospiciente la strada, consente l'ingresso al cortile comune su cui sono sistemati due edifici condominiali; sul lato destro si trova il portoncino d'ingresso al corpo di fabbrica cui appartiene l'unità oggetto di procedura proseguendo si rileva sempre sulla destra un



cancello in ferro che invece consente l'accesso direttamente alla sola area esclusiva. Il portoncino condominiale in ferro e alluminio rappresenta l'ingresso al vano scala comune che collega i vari livelli; al piano rialzato sul lato sinistro risulta posizionato il portoncino di caposcala dell'abitazione pignorata.

All'unità è possibile, tra l'altro, accedere anche da Via Bologna per il tramite di un piccolo cancelletto in ferro in corrispondenza dell'area esclusiva retrostante prospiciente la stessa via Bologna.



Piano Rialzato

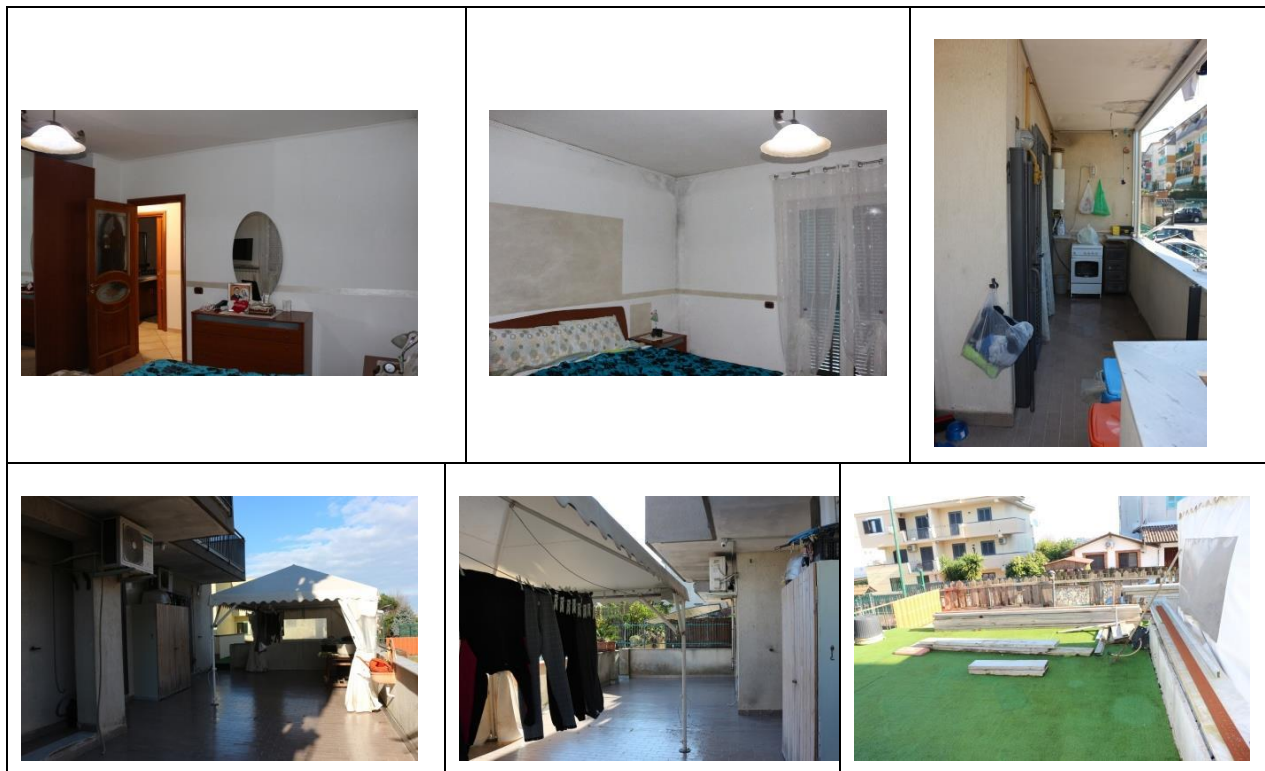
Il portoncino caposcala d'ingresso immette in un vano ingresso aperto (*di superficie pari a 5,40 m²*) che collega sulla destra un più ampio ambiente destinato a salone-soggiorno, (*di superficie pari a 20,00 m²*), sulla sinistra è posizionata la cucina (*di superficie pari a 11,90 m²*).



In posizione frontale rispetto alla porta d'ingresso, si rileva prima un piccolo connettivo (*di superficie pari a 1,80 m²*) che collega a sinistra un servizio igienico (*di superficie pari a 4,60 m²*);



proseguendo si giunge ad altro corridoio (*di superficie pari a 3,65 m²*) che disimpegna a sinistra altro servizio igienico più grande (*di superficie pari a 6,65 m²*), di fronte una camera da letto (*di superficie pari a 13,25 m²*), e sulla destra l'altra camera da letto matrimoniale (*di superficie pari a 18,60 m²*).



I vani posti a nord-est affacciano su un balconcino a servizio (*di superficie pari a 9,55 m²*) che guarda la piccola corte di esclusiva pertinenza ed è ad essa collegata per il tramite di pochi gradini,



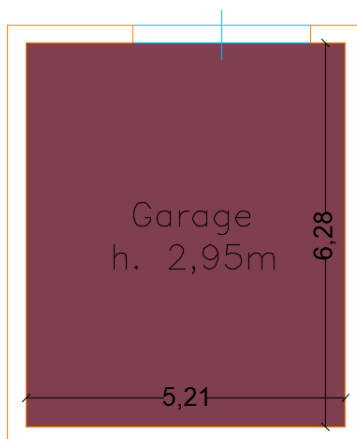
mentre quelli posti a sud-ovest hanno accesso diretto su un ampio terrazzo (*di superficie pari a 52,85 m²*).





Completa l'appartamento un'area esclusiva che lo circonda per tre lati (*di superficie pari a 158,00 m²*); con maggior dettaglio è possibile relazionare che in corrispondenza dell'area esclusiva in corrispondenza della parte a sud-est è facile riscontrare l'ingombro del vano garage seminterrato, che in parte risulta fuori terra per un'altezza che va da circa cm 80,00 sul lato anteriore a mt 1,40 sul lato posteriore. Si rileva un'altezza utile pari a 2,75 mt.

A servizio dell'appartamento, come anticipato, si rileva un box/deposito posto al piano seminterrato, a cui è possibile accedere per il tramite della rampa condominiale che consente l'ingresso anche agli altri box del piano seminterrato ricompresi nell'ingombro dell'edificio.



Piano Interrato



In posizione frontale percorrendo la rampa di accesso al piano seminterrato si rileva un portone in ferro che rappresenta l'ingresso al vano di forma rettangolare adibito a deposito/garage (*di superficie pari a 33,35 m²*). Si rileva un'altezza utile pari a 2,95 mt

DATI CATASTALI

- **Appartamento** sito in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2, facente parte di un più ampio complesso edilizio edificato con lottizzazione convenzionata in località Sambuco, identificato al NCEU al foglio n. 5, particella 108 sub. 74, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 484,18;

confinante a:

NORD-EST – corte esclusiva	NORD-OVEST – scala comune
SUD-OVEST – corte esclusiva/Via Bologna	SUD-EST – part. 108

STRUTTURA E FINITURE

Il complesso edilizio, edificato nel 1991, è stato realizzato con materiali locali: le strutture portanti prevalenti sono del tipo in conglomerato cementizio armato con un'intelaiatura di travi e pilastri; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio. Tutte le pareti perimetrali e le pareti interne sono costituite da mattoni forati; sia le pareti che i soffitti dei locali sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. Per quanto attiene le rifiniture quest'ultime sono di medio livello e fattura. In particolare, gli infissi di protezione esterna sono rappresentati da persiane in ferro del tipo alla napoletana, quelli di chiusura esterna in alluminio preverniciato, le porte interne sono in legno di tipo tamburato. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato e/o maioliche. I servizi igienici sono provvisti dei relativi pezzi igienici in vetrochina smaltata e rubinetteria di qualità buona.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'appartamento è dotato dell'impianto elettrico e dell'impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, dell'impianto di scarico delle acque chiare e scure, collegato alla fogna comunale, l'impianto di acqua calda e quello di riscaldamento è del tipo a collettore complanare con caldaia autonoma a gas e corpi scaldanti in alluminio; in più stanze risultano installati condizionatori tipo split a pompa di calore; l'impianto elettrico è costituito da conduttori posti sottotraccia, l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia nei bagni. Gli impianti tecnologici risultano buone condizioni di manutenzione.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, nel suo insieme, è rifinita con materiali di medio valore commerciale e, in rapporto a suoi anni, si presenta in buone condizioni di conservazione, per cui non necessitano



immediati lavori di ringiovanimento, conseguenza di una ordinaria opera di manutenzione ed anche per le parti esterne.

Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

L'immobile in oggetto riporta una superficie commerciale pari a:

DESCRIZIONE	SUP. REALE [m ²]	COEFF. CORRETTIVO	SUP. COMM. [m ²]
Appartamento piano terra	101,60	1,00	101,60
Balcone	9,55	0,25	2,39
Terrazzo	35,00	0,35	12,25
Terrazzo	18,00	0,10	1,80
Cortile pertinenza esclusiva	25,00	0,15	3,75
Cortile pertinenza esclusiva	133,00	0,05	6,65
Locale box- deposito	32,70	0,50	3,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			132,14

PREZZO BASE - LOTTO UNICO € 133.000,00

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:

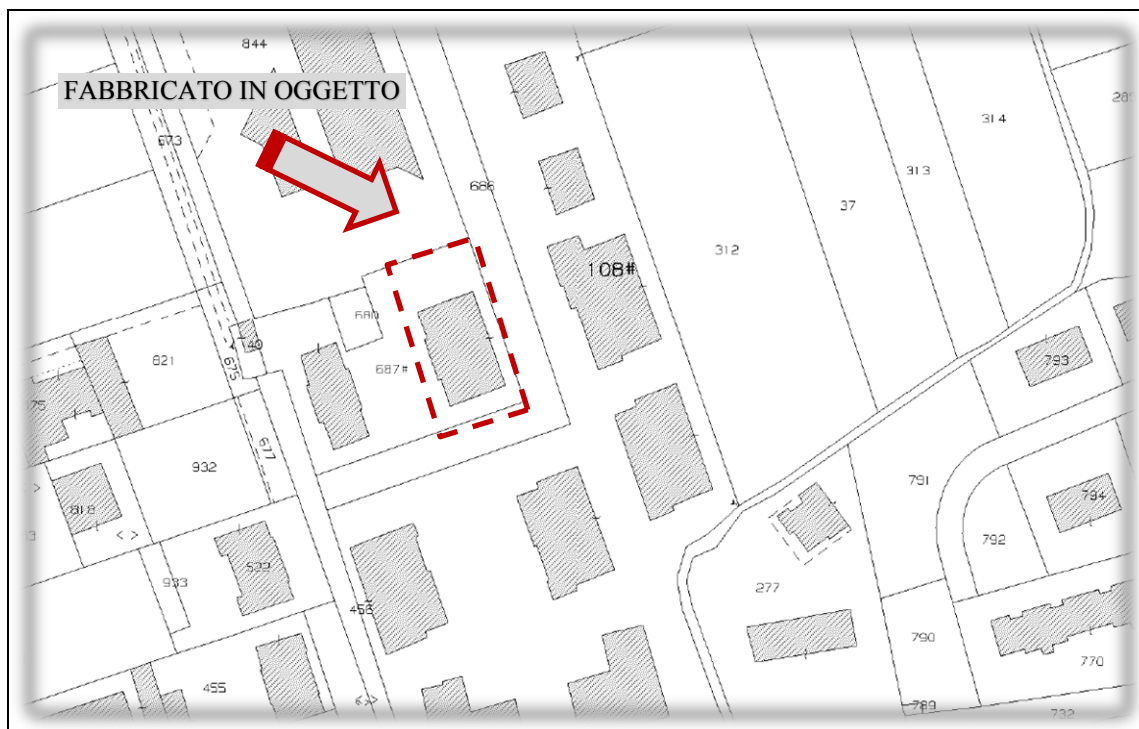
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione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



- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

C.E.:

Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che gli immobili in oggetto della presente relazione risultano identificati con i seguenti dati:



Estratto di Mappa Catastale

LOTTO UNICO

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:

Appartamento sito in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2, facente parte di un più ampio complesso edilizio edificato con lottizzazione convenzionata in località Sambuco, identificato al NCEU al foglio n. 5, particella 108 sub. 74, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 484,18;

per il diritto di piena ed intera proprietà pari a 100/100

dei sig.ri [REDACTED] e

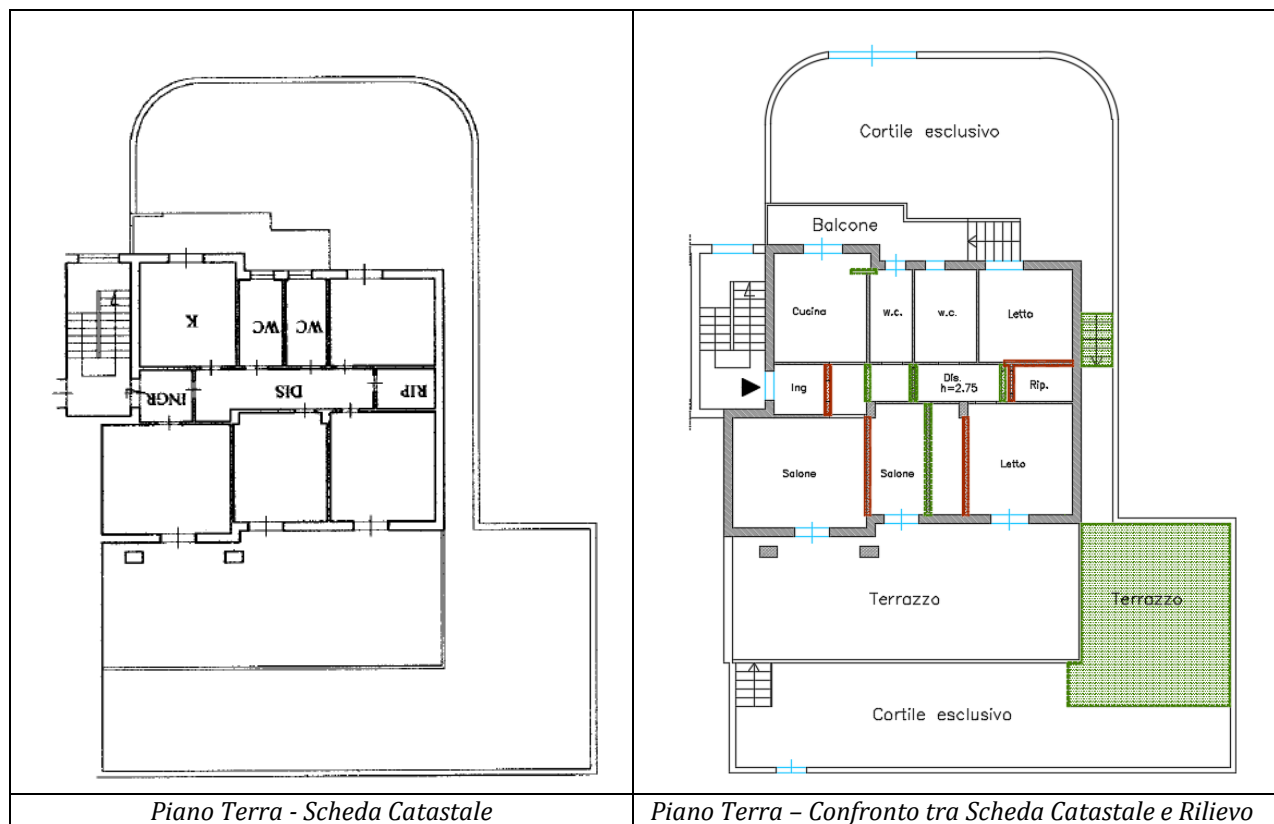
[REDACTED]

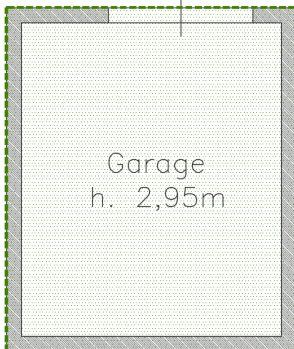


Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Villaricca, foglio 5, particella 108, sub 74 - (Piano T)				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	Villaricca	Villaricca	Villaricca	Villaricca
Località	-	-	-	-
Foglio	5	5	5	5
Particella	108	108	108	108
Sub	74	74	74	74
Piano	T	T	T	T
Categoria	A/2	A/2	A/2	A/2
Classe	2°	2°	2°	2°
Rendita	€ 484,18	€ 484,18	€ 484,18	€ 484,18
Consistenza	7,55 vani	7,55 vani	7,55 vani	7,55 vani
Qualità				
Reddito A.				
Reddito D.				
Superficie				

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:



<i>Scheda catastale non depositata</i>	
<i>Piano Seminterrato - Scheda Catastale</i>	<i>Piano Seminterrato – Confronto tra Scheda Catastale e Rilievo</i>

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
- Campitura Rossa → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione d'uso rilevata sui luoghi

Piano Rialzato e Seminterrato: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale si riscontrano lievi difformità all'interno dell'immobile rappresentate da una diversa distribuzione interna; in particolare è stato demolito il tramezzo tra il vano soggiorno e il vano letto successivo costituendo un ambiente unico, oltre alla demolizione del divisorio, nella zona notte, tra la camera da letto piccolo e il ripostiglio in modo da formare una camera da letto più ampia; inoltre non si rileva la messa in mappa della sagoma del vano garage seminterrato realizzato né la relativa scheda catastale (cfr. *Allegato 1.4*).

In riferimento alle riscontrate difformità, al fine di rendere conforme la planimetria catastale con quanto rilevato sui luoghi, necessita predisporre una pratica catastale tipo “Pregeo” al fine di inserire in mappa la sagoma del vano garage realizzato e n. 2 pratiche “Docfa” che allineino le schede catastali sia per l'appartamento che per il vano garage allo stato dei luoghi; il costo dovuto alle competenze tecniche e agli oneri da sostenere per approntare quanto descritto ammonta a circa **€ 3.000,00** (tremila/00 euro).

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.

C.E.:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento sito in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2, facente parte di un più ampio complesso edilizio edificato con lottizzazione convenzionata in località Sambuco comparto 35-36-37. L'unità immobiliare è costituita da una zona giorno in cui si distingue un ampio vano organizzato a soggiorno/salone e altro vano che è la cucina, oltre che dalla zona notte dove un piccolo disimpegno collega due camere da letto e due servizi igienici. Completano l'unità un balcone posto a sud-est e un ampio terrazzo a nord-ovest, un cortile di esclusiva pertinenza, ed un locale adibito a garage al piano seminterrato; distinto al NCEU al foglio n. 5, particella 108 sub. 74, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 484,18. L'appartamento confina a Nord-Est con corte esclusiva, a Sud-Ovest con cortile comune e Via Bologna, a Nord-Ovest con scala comune, a Sud-Est con la particella 108; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una diversa disposizione interna dei divisori ed anche per la mancata denuncia del vano garage al piano seminterrato. L'unità immobiliare è stata edificata in virtù di **Concessione Edilizia** per l'esecuzione di lavori edili n. 2765 del 08/02/1991 rilasciato dal Sindaco del Comune di Villaricca (NA) in data 08/02/1991 e SCIA per lavori in corso di esecuzione del 03/02/2020 prot. n. 1576 cui lo stato dei luoghi non risulta conforme per una diversa distribuzione interna. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Lotto Unico: € 133.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**



Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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



C.E.:

Premesso che l'Atto di Pignoramento: con riferimento alla procedura RGE n. 272/2022 è stato notificato in data **07/07/2022** ed è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio in data **27/07/2022**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitesesi nel tempo con riguardo a ciascun bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

LOTTO UNICO

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio LOMBARDI Armida in data **08/04/2005** repertorio notarile n. **35398** raccolta n.**9488**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data **19/04/2005** ai nn. **20345/11945**, con il quale il sig.

[REDACTED] *vendeva*
 ai coniugi sig.ri [REDACTED]
 [REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED] per la piena proprietà pari a 100/100, dell'unità immobiliare sita nel comune di Villaricca (NA), alla via Bologna n. 57/A:

- appartamento al piano terra, contraddistinto dall'interno due, di complessivi sette vani e mezzo catastali, con annesso giardino; confinante con Viale condominiale, appartamento int. 1, ed annesso giardino, vano scala, cortile rampa autorimessa; identificato al NCEU al foglio n. **5**, particella **108** sub. **74**, **edificio F, piano T, interno 2**, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 488,18;

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio TAFURI Carlo in data **03/03/2003** repertorio notarile n. **288159** raccolta n.**9488**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data **04/03/2003** ai nn. **9066/6862**, con il quale i coniugi s [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED] *vendevano* al sig.

[REDACTED]
 piena proprietà pari a 100/100, dell'unità immobiliare sita nel comune di Villaricca (NA), alla via Bologna n. 57/A:

- appartamento al piano terra (primo fuori terra), individuato con il numero 2 (due), composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, gabinetto di servizio, cucino, nimer tre camere da letto ed annesso giardino; confinante con Viale condominiale, appartamento int. 1, ed annesso giardino, vano scala, cortile rampa autorimessa; identificato al NCEU al foglio n. **5**, particella **108** sub. **74**, **edificio F, piano T, interno 2**, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 488,18;

ATTO DI ASSEGNAZIONE a rogito del Notaio LOMBARDI Armida in data **23/07/1993** repertorio notarile n. **13181** raccolta n.**2246** trascritto presso la Conservatoria dei Registri



Immobiliari di Napoli 2 in data **05/08/1993** ai nn. **26959/21199**, con il quale il sig. [REDACTED]
[REDACTED] IN QUALITÀ DI Presidente pro-tempore del
Consiglio di Amministrazione della Società Cooperativa a R.l. [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Villaricca (NA) via Marchesella Parco Dimora
Verde c.f. e P.IVA [REDACTED] *assegnava ai coniugi* [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà pari a 100/100, dell'unità
immobiliare sita nel comune di Calvizzano (NA), alla via Pio La Torre n. 16:

- appartamento al piano terra (primo fuori terra), individuato con il numero 2 (due), composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, gabinetto di servizio, cucino, nimer tre camere da letto ed annesso giardino; confinante con Viale condominiale, appartamento int. 1, ed annesso giardino, vano scala, cortile rampa autorimessa; identificato al NCEU al foglio n. **5**, particella **108 sub. 74, edificio F, piano T, interno 2**, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 488,18;

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.



Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

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

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

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

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

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

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente 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**.

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



C.E.:

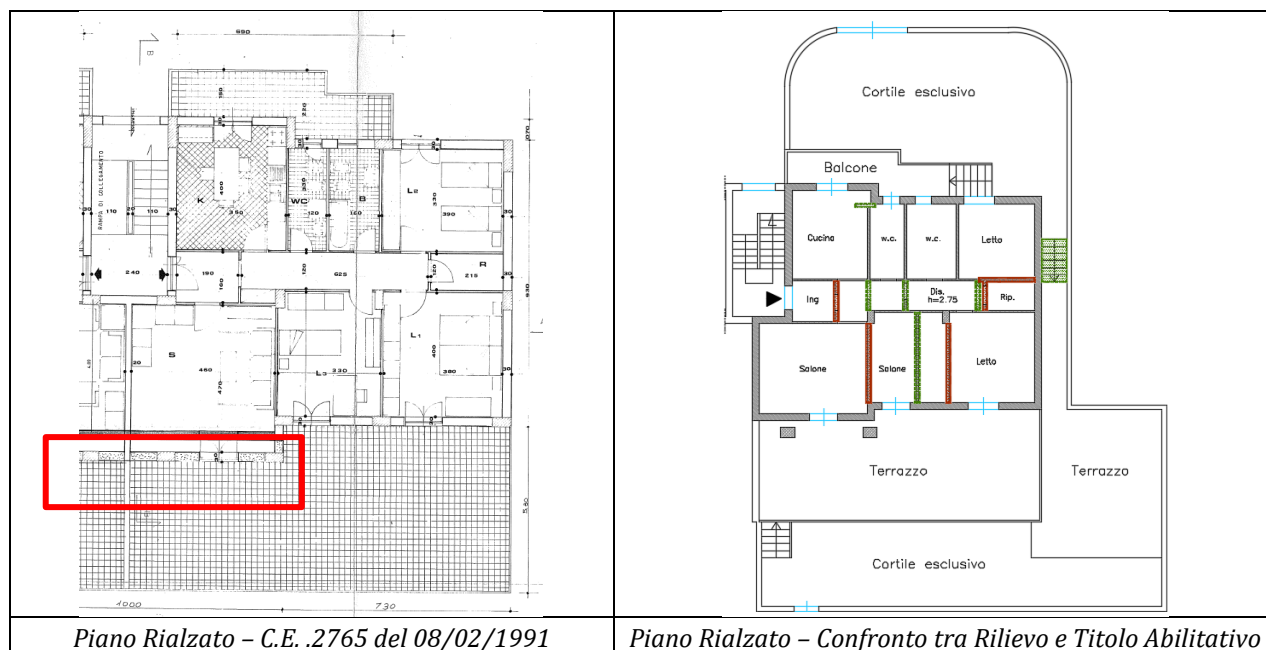
LOTTO UNICO

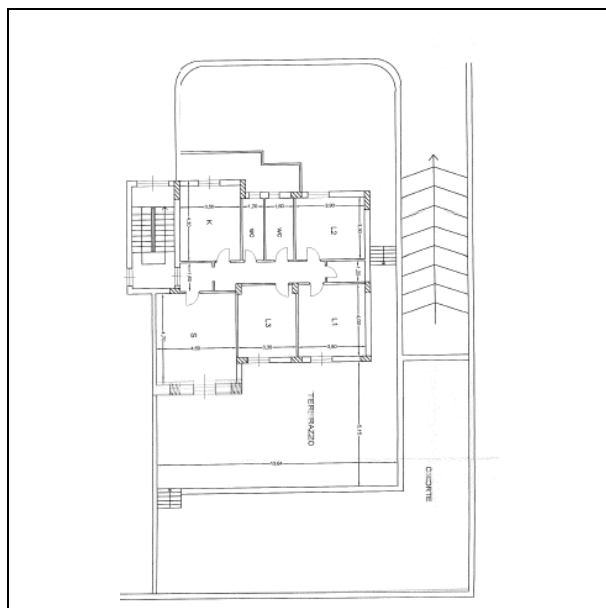
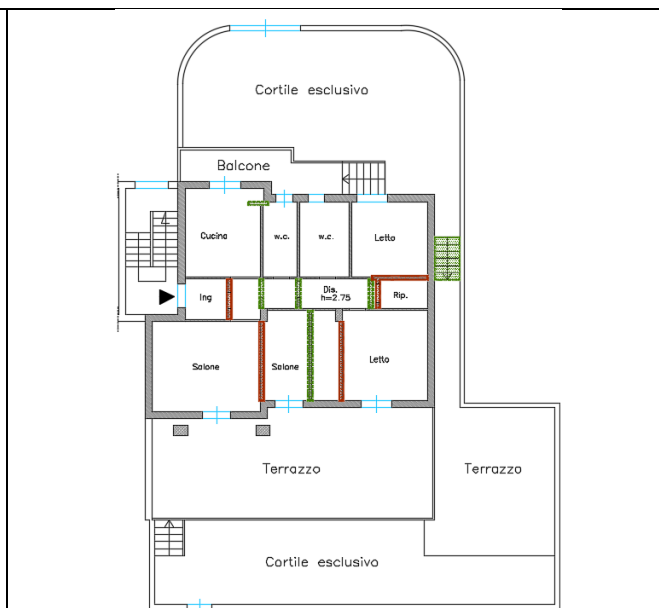
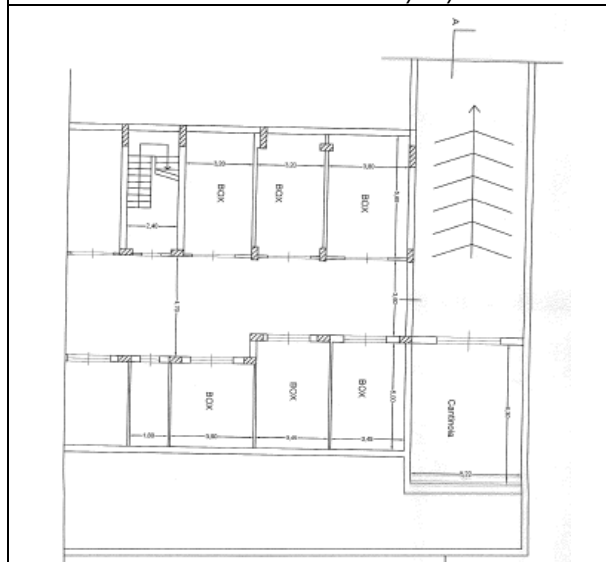
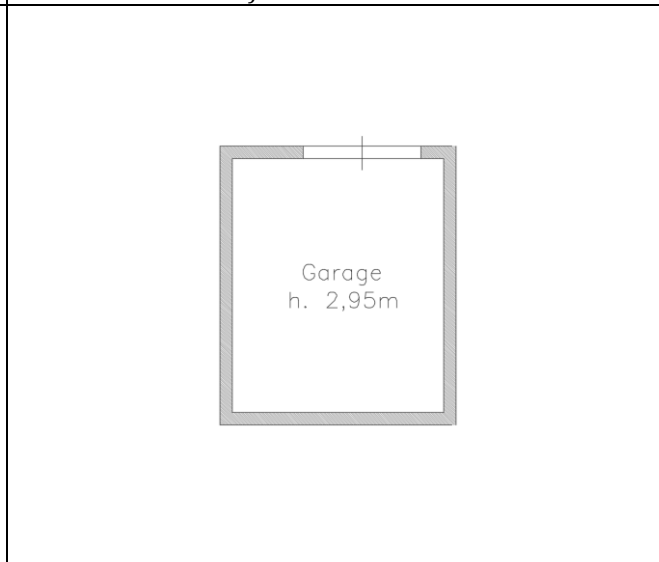
In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Villaricca (NA) è emerso che per l'unità oggetto di relazione anche a seguito di istanza e studio della documentazione effettuata presso gli archivi del comune, è stato accertato che le opere sono state edificate in virtù di **Concessione Edilizia** per l'esecuzione di lavori edili n. **2765** del **08/02/1991** rilasciata alla Società [REDACTED] è stata inoltre depositata **SCIA per lavori in corso di esecuzione** in data **03/02/2020** prot. n. **1576** dal [REDACTED] relativo all'accertamento di conformità per realizzazione di una cantinola.

Confrontando i grafici di rilievo con quelli assentiti si evidenziano difformità urbanistiche.

Con riferimento al:

- **Appartamento** sito in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2, facente parte di un più ampio complesso edilizio edificato con lottizzazione convenzionata in località Sambuco, identificato al NCEU al foglio n. **5**, particella **108** sub. **74**, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 484,18;




Piano Rialzato –SCIA del 03/02/2020

Piano Rialzato – Confronto tra Rilievo e Titolo Abilitativo

Piano Seminterrato –SCIA del 03/02/2020

Piano Seminterrato – Confronto tra Ril. e Titolo Abilitativo
Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella Licenza Edilizia
- Campitura Rossa → Presente nella Licenza Edilizia e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto alla Licenza Edilizia

Piano Rialzato e Seminterrato: confrontando i grafici di rilievo con quelli assentiti e allegati alla C.E. 2765 del 08/02/1991 e alla SCIA per lavori in corso di esecuzione del 03/02/2020, prot. n. 1576, si rilevano lievi difformità all'interno dell'immobile rappresentate da una diversa distribuzione interna in particolare con riferimento al vano soggiorno e al vano letto successivo dove non si riscontra il tramezzo di divisione costituendo un ambiente unico, inoltre è stato accertato la demolizione del divisorio, nella zona notte, tra la camera da letto piccolo e il ripostiglio in modo da formare un unico vano; inoltre i grafici relativi alla C.E. n. 2765 del 08/02/1991 in corrispondenza del vano letto posto a nord-ovest riportano la corretta posizione delle murature di

confine in cui i pilastri non sono ricompresi a differenza dei grafici allegati alla SCIA del 03/02/2020, prot. n. 1576, in cui la muratura di confine, con una rappresentazione grafica errata ingloba anche i pilastri; si evidenzia che tale parte dell'immobile non era oggetto di intervento della SCIA presentata (*cfr. Allegato 1.5*).

In ordine a tali difformità si precisa che è possibile ritenere che:

- la presumibile data di realizzazione degli abusi edilizi: per quanto riguarda la diversa disposizione interna, realizzata in modo abusivo non avendo dati si ritiene realizzato in epoca recente;
- la data di nascita delle ragioni del credito pari al **08/04/2005** coincidente con la data di stipula del mutuo ipotecario e relativa erogazione;
- e inoltre che almeno una delle date individuate è successive a quella del 31/03/2003, ultima data utile per la riapertura dei termini del condono edilizio, pertanto **non risulta possibile il ricorso alla richiesta in sanatoria** ai sensi del comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ai sensi dei capi IV e V della Legge n° 47/1985 e ss.mm.ii, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii. per la riapertura dei termini.

Per le opere abusive relative alla diversa distribuzione interna, ovvero della realizzane di una diversa distribuzione interna, è possibile sanare gli abusi ai sensi dell'Art. 6-bis. **Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata** (*articolo introdotto dall' art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016*

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. **La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.** Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»



Ne consegue che per tali abusi, sono da detrarre in ordine alla valutazione economica del lotto: il costo per spese tecniche e sanzioni al fine di sanare la diversa distribuzione interna riscontrata, che si assumono pari a circa € **2.500,00** (*duemilacinquecento/00 euro*)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.E.:

LOTTO UNICO

L'immobile pignorato, rappresentato: dall'**appartamento** sito in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2, facente parte di un più ampio complesso edilizio edificato con lottizzazione convenzionata in località Sambuco, identificato al NCEU al foglio n. **5**, particella **108** sub. **74**, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 484,18; risulta occupato dalla famiglia dei debitori, i coniugi



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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- 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.

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) Difformità 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) Difformità 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).

C.E.:

Per quanto attiene i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente si attesta che:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Inoltre in virtù delle indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio (*ex Conservatoria*) di Caserta, si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:



LOTTO UNICO**1.1 VINCOLI A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE**
-----**1.2 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA****1.2.1 TRASCRIZIONI CONTRO**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] contro i coniugi sig.ri C [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord notificato in data **07/07/2022**, rep. n. 7217 e gravante sulla piena proprietà del seguente immobile:

- **appartamento** ubicato al piano terra, contraddistinto con il numero interno 2; identificato al NCEU al foglio n. **5**, particella **108** sub. **74**, edificio F, piano T, interno 2, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 488,18;

Trascritto al U.P.T.P.I. di Napoli Nord il 27/07/2022 ai nn. 38402/29270.

1.2.2 ISCRIZIONI CONTRO

IPOTECA VOLONTARIA in favore di [REDACTED] con sede in Siena c.f. [REDACTED] contro i coniugi sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] quali datori di ipoteca a garanzia di mutuo in virtù di atto del notaio LOMBARDI Armida del 08/04/2005, rep. n. 35399/9489 per € 200.000,00, a garanzia di € 400.000,00 per 30 anni e gravante sulla piena proprietà del seguente immobile:

- **appartamento** ubicato al piano terra, contraddistinto con il numero interno 2; identificato al NCEU al foglio n. **5**, particella **108** sub. **74**, edificio F, piano T, interno 2, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 488,18;

Trascritto al U.P.T.P.I. di Napoli il 19/04/2005 ai nn. 20346/6104.



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

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

C.E.:

LOTTO UNICO

L'immobile pignorato, rappresentato: dall'**appartamento** sito in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2, facente parte di un più ampio complesso edilizio edificato con lottizzazione convenzionata in località Sambuco, identificato al NCEU al foglio n. 5, particella 108 sub. 74, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 484,18; da accertamenti effettuati non è stato edificato ne rappresenta suolo demaniale né suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

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

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

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

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

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

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

C.E.:

LOTTO UNICO

L'area di sedime dell'edificio plurifamiliare cui appartiene il bene pignorato rappresentato dall'**appartamento** sito in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2, facente parte di un più ampio complesso edilizio edificato con lottizzazione convenzionata in località Sambuco, identificato al NCEU al foglio n. 5, particella 108 sub. 74, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 484,18; non è gravata da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.



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

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

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

C.E.:

LOTTO UNICO

Per l'immobile pignorato, rappresentato dall'**appartamento** sito in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2, facente parte di un più ampio complesso edilizio edificato con lottizzazione convenzionata in località Sambuco, identificato al NCEU al foglio n. 5, particella 108 sub. 74, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 484,18 della presente procedura risulta costituito condominio e per l'immobile in questione è individuabile una spesa mensile pari a 35,00 euro.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

C.E.:

Secondo l'**International Valuations Standards (IVS)** e l'**European Valuations Standards (EVS)** Il valore di mercato (*Market Value*) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione".

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. E' possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (*market approach*)
- metodo finanziario (*income approach*)
- metodo di costo (*cost approach*)

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel **Metodo Comparativo** (*market-comparative approach*).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di



mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc., e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto.

Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

- localizzazione;
- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unità accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

LOTTO UNICO



Villaricca si trova nella pianura campana, una quindicina di chilometri a nord di Napoli. Il comune è composto da due aree distinte: il capoluogo e, a ovest, la frazione di Torretta-Scalzapecora. I due centri abitati sono separati da una lingua del comune di Calvizzano larga circa 250 m che termina presso il rio Fosso del Carmine. Il comune è interamente pianeggiante e ha un'altezza media sui 100 metri sul livello del mare. Dal 1806 al 1836 Qualiano fece parte del Comune di Panicocoli (Villaricca). Il 5 settembre 1836 re Ferdinando II, con proprio decreto, le conferì l'autonomia amministrativa. A Villaricca vi sono diversi palazzi di rilevanza storica. Degno di nota è soprattutto il **Palazzo Baronale**.

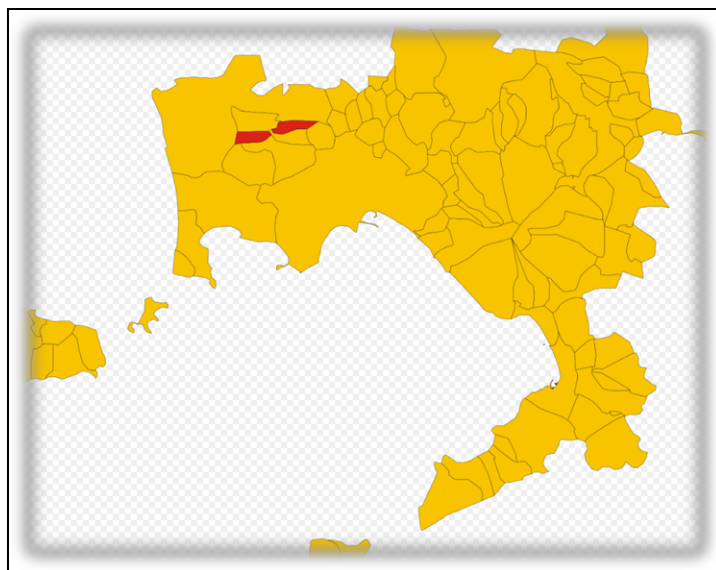
Villaricca, tra gli ultimi anni del '900 e l'inizio degli anni 2000 è stata al centro di un forte sviluppo urbanistico (popolazione raddoppiata nel periodo 1981-2001). Costituisce un unico grande abitato con la confinante Giugliano. Fa parte del comprensorio giuglianese con i comuni di Qualiano, Calvizzano, Marano di Napoli e Mugnano di Napoli. Inoltre, è situata a nove chilometri a nord di Napoli ed è parte integrante dell'agglomerato urbano del capoluogo partenopeo. Un tempo centro agricolo, Villaricca si trova oggi a fare i conti con gli effetti di una spaventosa politica di speculazione edilizia (popolazione raddoppiata nel periodo 1981-2001) che, vedendo l'*importazione* massiccia di nuclei familiari dal capoluogo partenopeo e dai centri vicini, ha ridotto di moltissimo il numero delle aree ancora disponibili per la continuazione di attività realmente produttive, come quella legata al settore primario dell'economia.

Una delle conseguenze di simile dissesto territoriale è l'insediamento nella periferia cittadina e lungo la Circumvallazione Esterna di Napoli di attività commerciali (depositi, spedizionieri fino a locali per il tempo libero), incapaci di slegarsi da una logica di supporto dell'abnorme sviluppo urbanistico e di raggiungere propri livelli di autonomia e di interazione con gli altri sostrati economici locali. Villaricca è attraversata da alcune linee autobus. Una di queste appartiene all'ANM, la linea 162 che collega la stazione di Giugliano, della linea Arcobaleno, con le stazioni di Chiaiano e di Frullone, della linea 1.

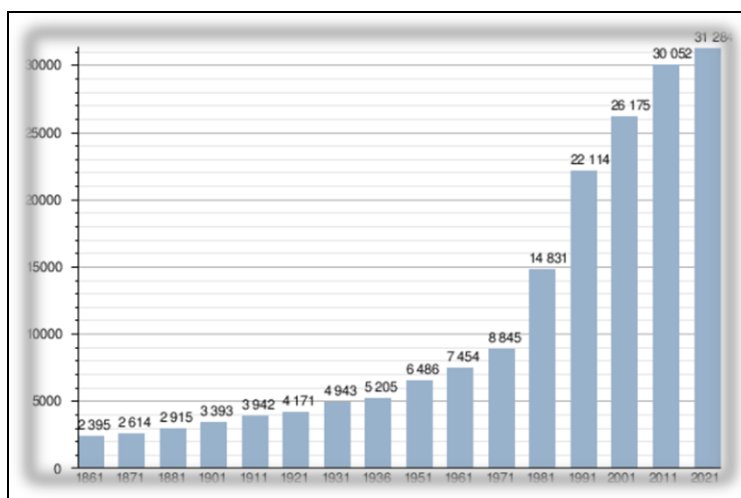
Villaricca è collegata ai comuni limitrofi e al capoluogo attraverso la Circumvallazione Esterna di Napoli che non ha più le caratteristiche di strada a scorrimento veloce, ma funge da strada locale. È situata a diversi chilometri da tre supporti viari: l'Asse Mediano, l'uscita Napoli nord dell'Autostrada A1 Milano-Napoli e la Tangenziale di Napoli. Inoltre dista circa dieci chilometri dall'aeroporto internazionale di Napoli-Capodichino.

Nel comune sono presenti alcune strutture sportive come il "palazzetto dello sport" e la "piscina olimpionica".




PROVINCIA DI NAPOLI – COMUNE DI VILLARICCA

Si riporta per completezza un grafico sull'andamento demografico del Comune di Villaricca:



Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è di m² **132,14**.

Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

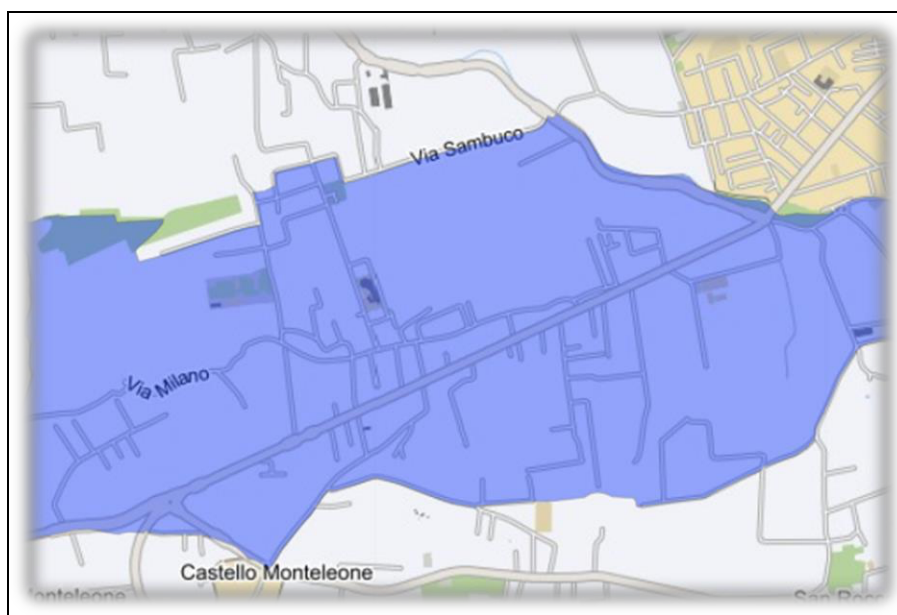
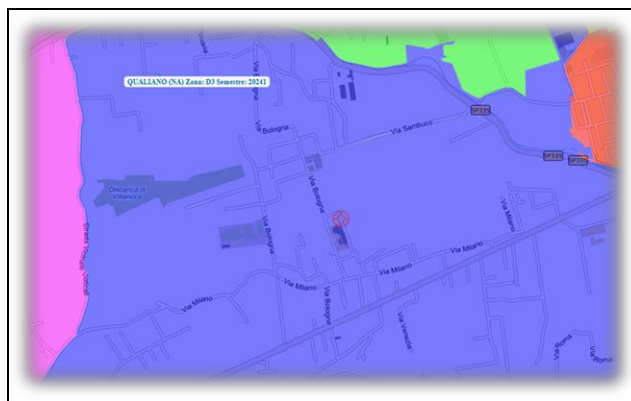
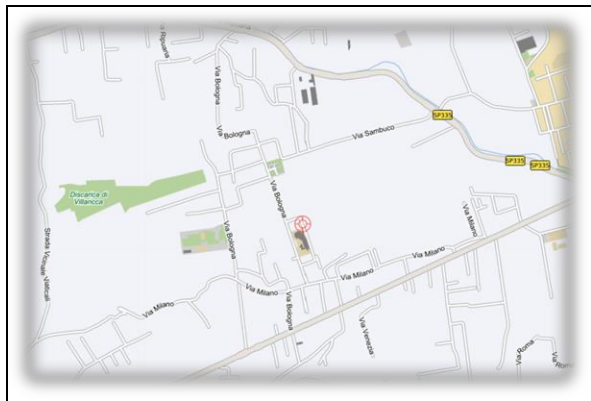
Le Banche date utilizzati sono:

- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale



DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

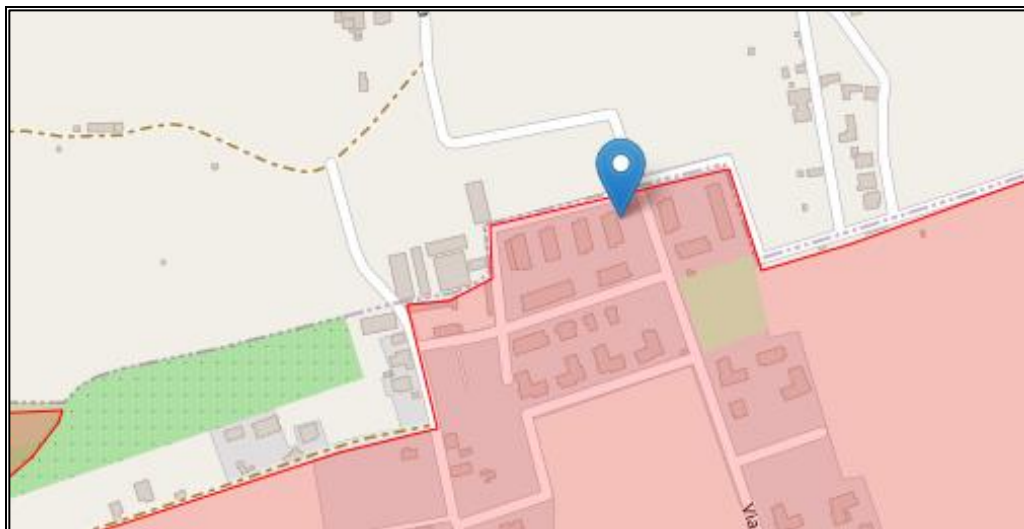


Provincia: NAPOLI
 Comune: VILLARICCA
 Fascia/zona: Periferica/VIA VENEZIA/CONSOLARE CAMPANA
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 3
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1150	L	2,5	3,8	L

BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)





Zona: PRIMA FASCIA MEDIA: Via Venezia Consolare Campana (Abitazioni civili)

Quotazioni Minimo	Quotazione Media	Quotazioni Massimo
989 €/mq	1.326 €/mq	1.664 €/mq

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

VILLARICCA					
Valore Offerta	Mq	Tipologia/Indirizzo	Accessori	€/mq	Valore medio
€ 125.000	82,00	App.to/Via Bologna	-----	1.524,00	€ 1.340,00
€ 105.000	75,00	App.to/Via Bologna	-----	1.400,00	
€ 102.000	82,00	App.to/Via Bologna	-----	1.243,00	
€ 140.000	95,00	App.to/Via Bologna	-----	1.475,00	
€ 130.000	95,00	App.to/Via Bologna	-----	1.368,00	
€ 135.000	100,00	App.to/Via Viviani	-----	1.350,00	
€ 107.000	82,00	App.to/Via Napoli	-----	1.304,00	

Si può desumere che per i manufatti simili a quello in esame, operando una media tra i valori medi di mercato tranne per quello delle quotazioni immobiliari dove si è considerato il massimo in linea con gli altri valori, **il prezzo medio di mercato di € 1.347,00 al metro quadro.**

Tale valore aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi, sia intrinseci che estrinseci e delle caratteristiche della zona dell'unità immobiliare oggetto della stima.

PARAMETRI CORRETTIVI

TIPOLOGIA EDILIZIA	appartamento di medie dimensioni	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	Buone	0,90
DOTAZIONI CONDOMINIALI	Buone	0,90
ALTEZZA SOFFITTI	Altezza soffitti	1,00
LIVELLO DI FINITURA DELL'UNITA'	Commerciale	0,90
PROSPETTI	Su tre lati	1,00



VISTA	ottima	1,10
ESPOSIZIONE	Buona	0,95
DOTAZIONI CONDOMINIALI	Presenti (Cortile)	1,10
RECINZIONE	Presente	1,10
STATO OCCUPAZIONE	Libera	1,10

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,91**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.347,00 al m² e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 1.229,23**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m² 132,14** avremo un valore di **€ 162.430,01**.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO UNICO**, sito in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2, facente parte di piccolo edificio, piano T, riportato al N.C.E.U.:

- foglio n. **5**, particella **108** sub. **74**, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 484,18;

per il diritto di *piena ed intera proprietà pari a 100/100 di*

dei coniugi sig.ri

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 162.430,01**.

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 3.000,00.
- Le spese tecniche ed oneri concessori necessari per la presentazione della pratica urbanistica al fine di rendere conforme quanto rilevato con i titoli abilitativi pari a € 3.000,00.

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di

€ 133.000,00 (centotrentatremilaeuro/00).

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

C.E.:

LOTTO UNICO

I beni oggetto della seguente relazione peritale sono in

[REDACTED]

[REDACTED]



La quota in
titolarità degli esecutati è pari all'intero della piena proprietà pertanto non necessita indicare la
suscettibilità di separazione in natura.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

C.E.:

Dal certificato rilasciato dal Comune di Villaricca – Settore Anagrafe – si accerta che:

- l'esecutato: [redacted]
[redacted], risulta essere residente in [redacted]
[redacted]
- l'esecutata: [redacted]
[redacted] risulta essere residente in [redacted]
[redacted]

Dal certificato rilasciato dal Comune di Napoli - Ufficio Stato Civile – si accerta che:

- gli esecutati i coniugi [redacted]
[redacted]
[redacted] hanno contratto matrimonio in Napoli il 14/09/2002 e di aver scelto ai sensi dell'art.162, secondo comma, del Codice civile il regime di comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

 **Il Consulente Esperto**
Ing. Fabrizio GENTILE

CONCLUSIONI

LOTTO UNICO

- **Appartamento** sito in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2, facente parte di un più ampio complesso edilizio edificato con lottizzazione convenzionata in località Sambuco, identificato al NCEU al foglio n. 5, particella 108 sub. 74, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 484,18;

confinante a:

NORD-EST – corte esclusiva

NORD-OVEST – scala comune

SUD-OVEST – corte esclusiva/Via Bologna

SUD-EST – part. 108

DESCRIZIONE:

*Piena ed intera proprietà di un **appartamento** sito in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2, facente parte di un più ampio complesso edilizio edificato con lottizzazione convenzionata in località Sambuco comparto 35-36-37. L'unità immobiliare è costituita da una zona giorno in cui si distingue un ampio vano organizzato a soggiorno/salone e altro vano che è la cucina, oltre che dalla zona notte dove un piccolo disimpegno collega due camere da letto e due servizi igienici. Completano l'unità un balcone posto a sud-est e un ampio terrazzo a nord-ovest, un cortile di esclusiva pertinenza, ed un locale adibito a garage al piano seminterrato; distinto al NCEU al foglio n. 5, particella 108 sub. 74, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 484,18. L'appartamento confina a **Nord-Est** con corte esclusiva, a **Sud-Ovest** con cortile comune e Via Bologna, a **Nord-Ovest** con scala comune, a **Sud-Est** con la particella 108; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una diversa disposizione interna dei divisori ed anche per la mancata denuncia del vano garage al piano seminterrato. L'unità immobiliare è stata edificata in virtù di **Concessione Edilizia** per l'esecuzione di lavori edili n. 2765 del 08/02/1991 rilasciato dal Sindaco del Comune di Villaricca (NA) in data 08/02/1991 e SCIA per lavori in corso di esecuzione del 03/02/2020 prot. n. 1576 cui lo stato dei luoghi non risulta conforme per una diversa distribuzione interna. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.*
PREZZO BASE Lotto Unico: € 133.000,00

NEGOZIO DI ACQUISTO:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio LOMBARDI Armida in data 08/04/2005 repertorio notarile n. 35398 raccolta n.9488, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 19/04/2005 ai nn. 20345/11945 inerente a un **appartamento** al piano terra, contraddistinto dall'interno due, di complessivi sette vani e mezzo catastali, con annesso giardino; confinante con Viale condominiale, appartamento int. 1, ed annesso giardino, vano scala, cortile rampa autorimessa; identificato al NCEU al foglio n. 5, particella 108 sub. 74, edificio F, piano T, interno 2, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 488,18;

FAVORE:

CONTRO:

TRASCRIZIONI CONTRO:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Napoli 2 – Servizio pubblicità Immobiliare in data 27/07/2022 ai nn. 38402/29270.



ISCRIZIONI CONTRO:

IPOTECA VOLONTARIA, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Napoli 2 – Servizio pubblicità Immobiliare in data **19/04/2005 ai nn. 20346/6104.**

VALUTAZIONE DEL BENE:

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m² 132,14** avremo un valore di **€ 162.430,01.**

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO UNICO**, sito in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2, facente parte di piccolo edificio, piano T, riportato al N.C.E.U.:

▪ foglio n. **5**, particella **108** sub. **74**, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 484,18;
per il diritto di *piena ed intera proprietà pari a 100/100 di*
dei coniugi sig.ri

ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 162.430,01.**

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 3.000,00.
- Le spese tecniche ed oneri concessori necessari per la presentazione della pratica urbanistica al fine di rendere conforme quanto rilevato con i titoli abilitativi pari a € 3.000,00.

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di

€ 133.000,00 (centotrentatremilaeuro/00).

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Il Consulente Esperto
Ing. Fabrizio GENTILE

