

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

---

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 611/2017 promosso da  
ICCREA Bancaimpresa s.p.a.  
contro  
Società Logistica Operativa OMISSIS s.r.l.**

---



**LOTTO UNICO**

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

## SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

---

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 611/2017 promosso da**  
**ICCREA Bancaimpresa s.p.a.**  
contro  
**Società Logistica Operativa OMISSIS s.r.l.**

---

### **RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE**

Ill.mo G.E. dott. OMISSIS Cirma

#### **1. PREMESSA.**

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

#### **1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 611/17**

La **ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A.** con sede in Roma, via Lucrezia Romana nn.41/47, è creditrice nei confronti della società logistica operativa OMISSIS s.r.l. della somma complessiva di euro 55.810,27 oltre accessori e interessi, in forza di contratto di mutuo fondiario del 30.10.2009 a rogito del notaio Giampiero de Cesare in Napoli (rep. 17204 racc. 5681).

In data 24.05.2017 veniva notificato l'atto di precezzo, il quale veniva opposto con atto notificato in data 13.06.2017 con instaurazione del giudizio RG 7820/2017 pendente presso il Tribunale di Napoli Nord.

Atteso che l'efficacia esecutiva del titolo non è stata sospesa, il creditore procedente ha provveduto a notificare, in data 08.09.2017, l'atto di pignoramento che investe i seguenti beni in Villaricca in via Libertà, di proprietà della società esecutata e precisamente:

*“a) Appartamento al secondo piano dell'edificio C distinto con il numero interno 5, composto di tre vani ed accessori confinante con casse scale, proprietà “OMISSIS Costruzioni s.r.l.” ed area circostante il fabbricato, in N.C.E.U. Foglio 2, p.lla 1779, sub 18, cat. A/2, classe 2, vani 4,5, r.c.290,51, via della Libertà, piano 2, interno 5, edificio C;*

*“b) locale cantinato sito al primo piano sottostrada esteso circa sedici metri quadri, confinante con viale di accesso e proprietà “OMISSIS Costruzioni s.r.l. per più lati, in N.C.E.U. Foglio 2, p.lla 1779 sub 34, cat. C/2, classe 2, mq 16, r.c. 37,18, via della Libertà, piano S1, edificio C; nonché tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato; [...]”*

In data 12.02.2018 spiegava intervento nella procedura il BANCO BPM s.p.a. per un credito di euro 326.944,34; in data 02/03/2018, depositava il proprio intervento la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. per un credito di euro 826.727,69.

Infine, in data 13/06/2019, interveniva nella p.e. la Banca Di Credito Cooperativo di Napoli per un credito di euro 10.933,22.

Con provvedimento del 04.10.2020, il giudice dell'esecuzione dott. OMISSIS Cirma assegnava alla sottoscritta l'incarico peritale in parola, fissando l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 22.06.2021; la sottoscritta provvedeva a depositare il modulo di controllo della documentazione entro il termine dei 30gg dall'accettazione dell'incarico, come previsto da codesto GE, così come l'elaborato peritatale che è stato depositato 30gg prima dell'udienza del 22.06.2021.

## 1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta fissò, in accordo con il custode giudiziario Dott. OMISSIS Rosselli, la data per il sopralluogo per il giorno 05.11.2021, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 16.00 in prossimità degli immobili in causa, siti in Villaricca (NA), via Libertà, n. 478/d, condominio “*Parco Santa Rosa*”, scala C. In tale data fu rinvenuta la presenza dell'occupante, tale sig. OMISSIS OMISSIS (puntualmente identificata dal custode giudiziario) che consentiva l'accesso ai beni staggiti.

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una prima cognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e pianoaltimetrico dell'immobile pignorato (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi/contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca, l'Ufficio Stato Civile e Anagrafe del comune di Villaricca, l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Napoli (CE) per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaustive risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

## RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o della usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sosponderà 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 **“diffidenza 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 diffidenza 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 sosponderà 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 sosponderà 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 **“diffidenza sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**diffidenza della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle diffidenze 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 **sovraposizione 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.

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come riportato in precedenza, il creditore procedente “intende sottoporre a pignoramento i seguenti beni [...]” in danno della società esecutata. Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 49957 – R.P. 38821 del 17.11.2017), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 di piena proprietà in danno della società Logistica Operativa OMISSIS s.r.l., con sede in Villaricca (NA).

Relativamente alla **titolarità** della società esecutata sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che alla stessa società i cespiti sono pervenuti per acquisto fattone mediante atto di compravendita a rogito del notaio De Cesare del 30.10.2009, trascritto il 06.11.2009 ai nn. 65716/47883. In tale atto la società esecutata acquistava dalla società OMISSIS Costruzioni s.r.l. i cespiti pignorati.

Come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo ai seguenti beni:

“a) Appartamento al secondo piano dell'edificio C distinto con il numero interno 5, composto di tre vani ed accessori confinante con casse scale, proprietà “OMISSIS Costruzioni s.r.l.” ed area circostante il fabbricato, in N.C.E.U. Foglio 2, p.lla 1779, sub 18, cat. A/2, classe 2, vani 4,5, r.c.290,51, via della Libertà, piano 2, interno 5, edificio C;

b) locale cantinato sito al primo piano sottostrada esteso circa sedici metri quadri, confinante con viale di accesso e proprietà “OMISSIS Costruzioni s.r.l. per più latu, in N.C.E.U. Foglio 2, p.lla 1779, sub 34, cat. C/2, classe 2, mq 16, r.c. 37,18, via della Libertà piano S1, edificio C; nonché tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato.”

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l’Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali, salvo alcune difformità, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dei confini del lotto (tratteggio rosso) e della posizione del fabbricato dove è allocato l'unità pignorata (freccia azzurra) e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini:

*Appartamento*

<b>Orientamento</b>	<b>Confinante</b>
Nord	Vano scala sub 2 e altra unità f. 2, p.lla 1779, sub 17
Ovest	Terreno F. 2, p.lla 634
Est	Cortile comune sub 2
Sud	Via della Libertà, n.478/d

*Box auto*

<b>Orientamento</b>	<b>Confinante</b>
Nord	Corsia di manovra comune sub 29
Ovest	altra unità f. 2, p.lla 1779, sub 33
Est	altra unità f. 2, p.lla 1779, sub 35
Sud	terrapieno

Il lotto unico comprende gli immobili avente i seguenti identificativi catastali:

- ✓ appartamento sito nel comune di Villaricca (NA), via Libertà n. 478/d, riportato in Catasto fabbricati al Foglio **2**, p.lla **1779**, sub **18**, cat. A/2, vani 4,5,
- ✓ locale deposito sito nel comune di Villaricca (NA), via Libertà n. 478/d, riportato in Catasto fabbricati al Foglio **2**, p.lla **1779**, sub **34**, cat. C/2, mq 16.

**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 dove 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.

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano secondo e un locale deposito al piano seminterrato di un fabbricato facente parte di un più ampio complesso immobiliare denominato "Condominio Parco Santa Rosa", situato in Villaricca, in via Libertà al civico 478/d.



Il complesso immobiliare è composto da tre fabbricati distinti come "A, B e C" con ingressi pedonali, ingressi carrabili e cortile comuni.

Il comune di Villaricca è un comune di circa 31.000 abitanti e si trova a circa 9,0 km a nord del capoluogo campano. Il comune è composto da due aree distinte: il centro abitato principale è infatti diviso dalla frazione occidentale di Torretta-Scalzapecora da una parte del comune di Calvizzano larga circa 250 m, che

termina presso il rio di Fosso del Carmine. Il comune è interamente pianeggiante e ha un'altezza media di circa 100 m.s.l.m.

Gli immobili sono inseriti in un contesto mediamente urbanizzato caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto, facenti parte della tipologia di edifici plurifamiliari per civili abitazioni.

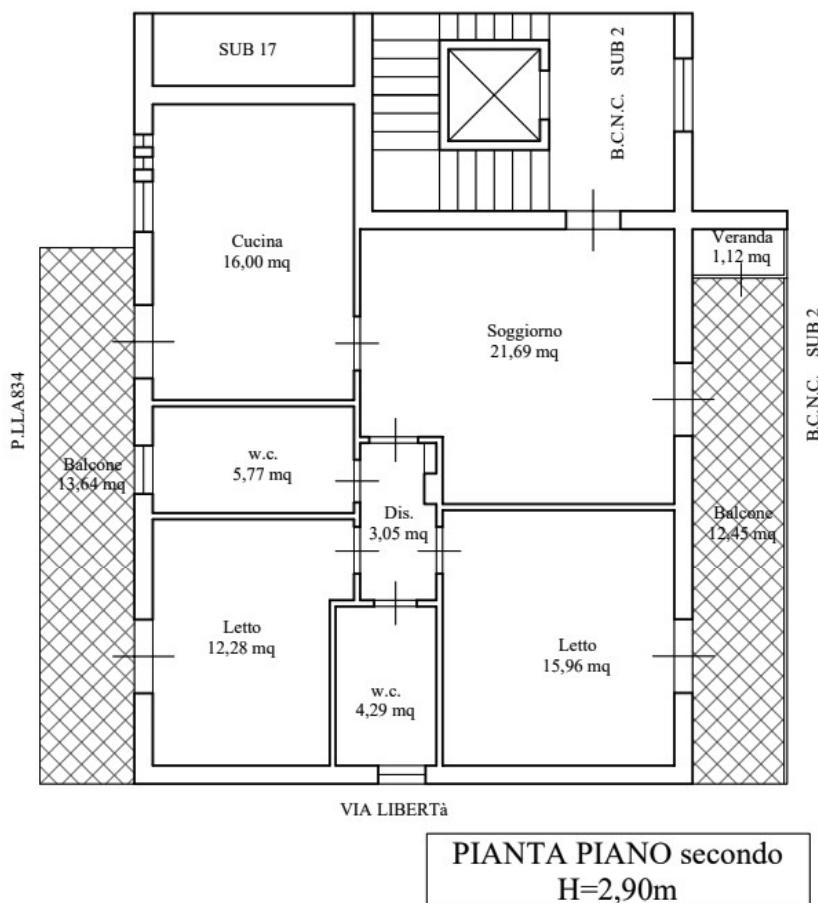
Il condominio presenta un duplice accesso pedonale ed un unico accesso carrabile, mediante dei cancelli automatizzati che aprono su via Libertà.

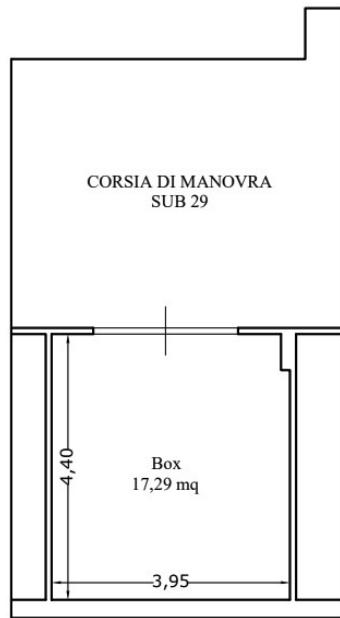
L'intero complesso immobiliare è composto da tre fabbricati costituiti ognuno da una struttura in latero cemento, con intelaiatura di travi e pilastri in c.a., costituito da n. 4 piani fuori terra e un piano interrato, collegati tra loro mediante una scala interna e con copertura a falde.

L'appartamento staggito, avente una superficie di circa 79 mq, comprende soggiorno, cucina, n. 2 servizi igienici, disimpegno e n. 2 camere da letto, oltre a due balconi contrapposti aventi una superficie complessiva di 26 mq e un piccolo ripostiglio verandato sul balcone est di circa 1mq.

Il locale deposito al piano seminterrato, utilizzato quale garage e parzialmente come deposito, ha una superficie di circa 17 mq ed un'altezza interna di 3,00m

Si riporta, come stabilito da codesto GE, una planimetria dei cespiti elaborata dalla sottoscritta, finalizzata alla visualizzazione della composizione dell'immobile stesso.





PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
H=3.00m

Gli immobili si trovano in buone condizioni di conservazione e sono dotati di tutti gli impianti minimi indispensabili per una civile abitazione (elettrico, idrico e igienico sanitario, telefonico, ecc.). L'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia murale autonoma, a cui sono anche collegati i termosifoni in alluminio presenti nell'appartamento.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.



*Ingresso pedonale al parco*



*Ingresso al vano scala*



*Portoncino di ingresso*



*Soggiorno*



*Cucina*



*Letto*



*Letto*



*Servizio igienico*



*Servizio igienico*



*Disimpegno*



*Balcone*



*Balcone e ripostiglio esterno*



*Box auto*



*Box auto*

L'appartamento al piano secondo è adibito a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è A/2. L'immobile al piano seminterrato è adibito a scopo non residenziale (box auto – deposito), compatibile con la natura catastale dell'immobile che è C/2 (deposito).

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l'altezza utile degli stessi.

**Tabella superfici**

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
<b>Appartamento</b>			
<i>Secondo</i>	Soggiorno	21,69	290
<i>Secondo</i>	Cucina	16,00	290
<i>Secondo</i>	Disimpegno	3,05	290
<i>Secondo</i>	Servizio igienico 1	5,77	290
<i>Secondo</i>	Servizio igienico 2	4,29	290
<i>Secondo</i>	Letto 1	15,96	290
<i>Secondo</i>	Letto 2	12,28	290
<b>TOTALE</b>		<b>79,04 Mq</b>	
<i>Secondo</i>	Balcone 1	13,64	
<i>Secondo</i>	Balcone 2	12,45	
<b>TOTALE</b>		26,09	
<i>Secondo</i>	Ripostiglio esterno	1,12	
<i>Seminterrato</i>	Locale deposito	17,29	

\* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione E-O.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, la l'appartamento e il locale deposito si trovano in buone condizioni di conservazione.

L'unità abitativa presenta una pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato in buone condizioni di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi interni sono in alluminio con persiane esterne in ferro. Il deposito al piano seminterrato ha una serranda metallica ad apertura elettrica, con pulsante esterno.

La predisposizione impiantistica, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, idrico e igienico sanitario

Per l'impianto elettrico non è stata rinvenuta la certificazione ai sensi del *D.M. n°37/08*. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*).

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Il cespote, per quanto è stato possibile verificare, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE), per la cui redazione può stimarsi un costo pari a circa € 300,00

**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.la 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.la del C.T. alla p.la attuale del C.F. (produendo 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.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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 **sovraposizione 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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **comune di Villaricca**, via della Libertà, piano 2, interno, 5 edificio C; come di seguito indicato:

- ✓ appartamento al **foglio 2, p.la 1779, sub 18**, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, sup. catastale totale 110mq, rendita € 290,51,
- ✓ deposito censito al **foglio 2, p.la 1779, sub 34**, categoria C/2, classe 2, consistenza 16mq, sup. catastale 20mq, rendita €37,18

e risultano intestati alla società esecutata:

- ✓ **SOCIETA` LOGISTICA OPERATIVA OMISSIS S.R.L.** con sede in VILLARICCA, C.F. 05907411218, Proprieta` per 1/1.

In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate reperite dalla sottoscritta e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali.

#### *Appartamento sub 18*

##### Situazione dell'unità immobiliare:

###### **- Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2007:**

- appartamento al **foglio 2, p.la 1779, sub 18**, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, sup. catastale totale 110mq, rendita € 290,51,
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2013 protocollo n. NA0371787 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 89191.1/2013);
  - VARIAZIONE del 31/07/2012 protocollo n. NA0435753 in atti dal 31/07/2012 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 65238.1/2012);
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/02/2008 protocollo n. NA0121370 in atti dal 08/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10074.1/2008);
  - COSTITUZIONE del 29/11/2007 protocollo n. NA0931751 in atti dal 29/11/2007 COSTITUZIONE (n. 8985.1/2007).

*Mappali Terreni Correlati*

*Codice Comune G309 - Sezione - Foglio 2 - Particella 1779*

##### Situazione degli intestatari:

###### **- Situazione degli intestati dal 30/10/2009:**

- **SOCIETA` LOGISTICA OPERATIVA OMISSIS S.R.L.** con sede in VILLARICCA, C.F. 05907411218, Proprieta` per 1/1
  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/10/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2009 Repertorio n.: 17203 Rogante: DE CESARE GIAMPIERO Sede: TORRE DEL GRECO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 47883.1/2009).

###### **- Situazione degli intestati dal 29/11/2007**

- **OMISSIS COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in VILLARICCA, C.F. 05232881218, Proprieta` per 1000/1000 fino al 30/10/2009
  - COSTITUZIONE del 29/11/2007 protocollo n. NA0931751 in atti dal 29/11/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 8985.1/2007)

#### *Deposito sub 34*

##### Situazione dell'unità immobiliare:

###### **- Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2007:**

- deposito censito al **foglio 2, p.la 1779, sub 34**, categoria C/2, classe 2, consistenza 16mq, sup. catastale 20mq, rendita €37,18,
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/02/2008 protocollo n. NA0121370 in atti dal 08/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10074.1/2008);
  - COSTITUZIONE del 29/11/2007 protocollo n. NA0931751 in atti dal 29/11/2007 COSTITUZIONE (n. 8985.1/2007).

### Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 30/10/2009:**
  - o **SOCIETA` LOGISTICA OPERATIVA OMISSIS S.R.L.** con sede in VILLARICCA, C.F. 05907411218, Proprieta` per 1/1
    - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/10/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2009 Repertorio n.: 17203 Rogante: DE CESARE GIAMPIERO Sede: TORRE DEL GRECO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 47883.1/2009).
- **Situazione degli intestati dal 29/11/2007**
  - o **OMISSIS COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in VILLARICCA, C.F. 05232881218, Proprieta` per 1000/1000 fino al 30/10/2009
    - COSTITUZIONE del 29/11/2007 protocollo n. NA0931751 in atti dal 29/11/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 8985.1/2007)

\*\*\*\*\*

Si evidenzia che l'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i cespiti pignorati è stato realizzato sul fondo censito al C.T. al **foglio 2, p.lla 1779**, di cui la sottoscritta ha reperito la visura storica catastale (vedi allegato).

Nel seguito sarà ricostruita la storia catastale della **p.lla 1779**, al fine di meglio delineare la rispondenza con la documentazione ipocatastale raccolta.

### Situazione dell'unità immobiliare:

- **Area di enti urbani e promiscui dal 28/11/2007**
  - o Terreno riportato al CT al **foglio 2, p.lla 1779**, qualità ente urbano, superficie are 30.70
    - Tipo mappale del 28/11/2007 protocollo n. NA0903314 in atti dal 28/11/2007 (n. 903314.1/2007)

*Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:*

*- foglio 2 particella 1704*

*Mappali Fabbricati Correlati*

*Codice Comune G309 - Sezione - SezUrb - Foglio 2 - Particella 1779*

- **Situazione dell'Immobile dal 26/02/2007**
  - o Terreno riportato al CT al **foglio 2, p.lla 1704**, qualità frutteto, classe 1, superficie are 22.18
    - FRAZIONAMENTO del 26/02/2007 protocollo n. NA0144830 in atti dal 26/02/2007 (n. 144830.1/2007)

*Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:*

*- foglio 2 particella 1483*

*Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:*

*- foglio 2 particella 1705 - foglio 2 particella 1706*

*Fra le annotazioni della visura c'è scritto che la particella 1704, avente una superficie di are 30.70, comprende la particella 1702 (vedi visura storica allegata) che aveva la iniziale consistenza di are 08.52. In conclusione, quindi, le*

particelle 1704 (di iniziali 22.18 are) e 1702 (di are 08.52) sono state fuse nella particella 1704 che presentava, quindi, nell'assetto finale, la superficie prima riportata di are 30.70.

- **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/10/2006**

- o Terreno riportato al CT al **foglio 2, p.la 1483**, qualità frutteto, classe 1, superficie are 26.82
  - FRAZIONAMENTO del 30/10/2006 protocollo n. NA0637168 in atti dal 30/10/2006 (n. 637168.1/2006)

- **Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico**

- o Terreno riportato al CT al **foglio 2, p.la 124**, qualità frutteto, classe 1, superficie ha 1.24.00
  - FRAZIONAMENTO del 23/10/1981 in atti dal 23/09/1995 MOD.12 (n. 31.1/1981)
  - Impianto meccanografico del 08/02/1973

*Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:*

*- foglio 2 particella 631 - foglio 2 particella 632 - foglio 2 particella 633 - foglio 2 particella 634 - foglio 2 particella 635*

**Situazione degli intestatari:**

- **Situazione degli intestati dal 26/02/2007**

- o **OMISSIS COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in VILLARICCA, C.F. 05232881218, Proprieta` per 1000/1000 fino al 28/11/2007;
  - RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/10/2007 protocollo n. NA0877376 in atti dal 15/11/2007 Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 68218.1/2007);
  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/11/2007 Repertorio n.: 2729 Rogante: VENTROSINI LUIGI Sede: NAPOLI, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 36862.1/2007)

- **Situazione degli intestati dal 17/02/1982**

- o **OMISSIS OMISSIS**, nata a VILLARICCA il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 1000/1000 fino al 26/02/2007;
  - FRAZIONAMENTO del 26/02/2007 protocollo n. NA0144830 in atti dal 26/02/2007 Registrazione: (n. 144830.1/2007);
  - FRAZIONAMENTO del 30/10/2006 protocollo n. NA0637168 in atti dal 30/10/2006 Registrazione: (n. 637168.1/2006);
  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/1982 protocollo n. 137067 Voltura in atti dal 22/02/2001 Repertorio n.: 25328 Rogante: SALOMONE Sede: GIUGLIANO IN CAMPANIA Registrazione: UR Sede: NAPOLI n: 9518 del 02/07/1982 DIVISIONE (n. 1394.1/2000).

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

- o **OMISSIS OMISSIS**, nato a VILLARICCA il OMISSIS, OMISSIS fino al 17/02/1982;
  - Impianto meccanografico del 08/02/1973

\*\*\*\*\*

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

<i><b>Immobile pignorato – appartamento sub 18</b></i>			
	<i><b>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</b></i>	<i><b>Atto di compravendita del 2009*</b></i>	<i><b>Dati catastali attuali</b></i>
Ubicazione (Via)	Via della Libertà	Via della Libertà	Via della Libertà, piano 2, interno 5, edificio C
Località	Villaricca	Villaricca	Villaricca
Partita	---	---	---
Foglio n°	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Particella n°	<b>1779</b>	<b>1779</b>	<b>1779</b>
Sub n°	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>
Zona censuaria	---	---	---
Categoria	A/2	A/2	A/2
Classe	2	2	2
Consistenza in vani	4,5	4,5	4,5
Rendita (in euro)	290,51	290,51	290,51

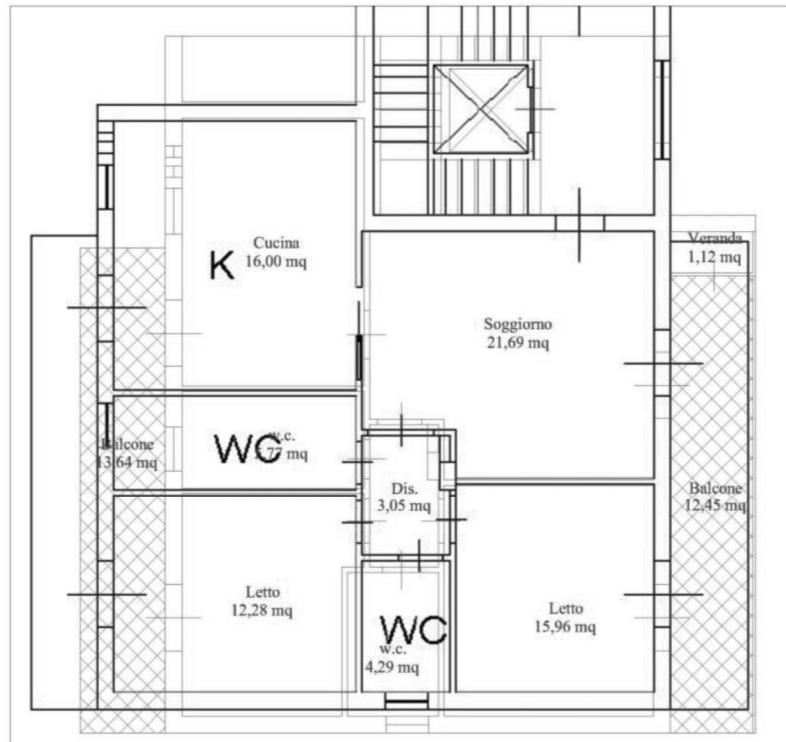
\* Atto di compravendita (trascritto il 06.11.2009 ai nn. 65716/47883)

<i><b>Immobile pignorato – deposito sub 34</b></i>			
	<i><b>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</b></i>	<i><b>Atto di compravendita del 2009*</b></i>	<i><b>Dati catastali attuali</b></i>
Ubicazione (Via)	Via della Libertà	Via della Libertà	Via della Libertà, piano S1, edificio CB
Località	Villaricca	Villaricca	Villaricca
Partita	---	---	---
Foglio n°	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Particella n°	<b>1779</b>	<b>1779</b>	<b>1779</b>
Sub n°	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>
Zona censuaria	---	---	---
Categoria	C/2	C/2	C/2
Classe	2	2	2
Consistenza in mq	16	16	16
Rendita (in euro)	37,18	37,18	37,18

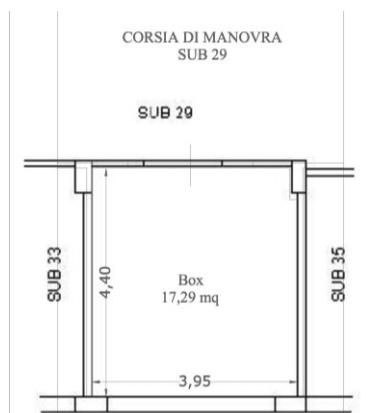
\* Atto di compravendita (trascritto il 06.11.2009 ai nn. 65716/47883)

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli attuali, né rispetto a quelli dell'atto di compravendita del cespite.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti, salvo che per la zona ovest dell'appartamento, laddove la planimetria catastale (tratto nero della sottostante planimetria di sovrapposizione) riporta erroneamente il muro esterno di tamponatura in posizione diversa (più ampia) rispetto allo stato dei luoghi rilevato.



PIANTA PIANO secondo  
H=2,90m



PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
H=3,00m

Al fine di regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale, è necessario presentare un DOCFA con nuova planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica, i cui costi complessivi possono stimarsi in circa 500,00 euro, comprensivi di oneri e spese tecniche.

**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.

Si riporta nel seguito uno **schema sintetico-descrittivo** dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

**LOTTO UNICO:** – Piena ed intera proprietà di **appartamento** al piano secondo con **deposito** ad uso garage al piano seminterrato, ubicati nel comune di Villaricca (NA), via Libertà, n.478/D, condominio parco Santa OMISSIS, edificio C, interno 5. L'appartamento, avente una superficie di circa 79 mq, comprende soggiorno, cucina, n. 2 servizi igienici, disimpegno e n. 2 camere da letto, oltre a due balconi contrapposti aventi una superficie complessiva di 26 mq e un piccolo ripostiglio verandato sul balcone est di circa 1mq; confina con vano scala sub 2 e altra unità f. 2, p.lla 1779, sub 17 a nord, con terreno f. 2, p.lla 634 ad ovest, con cortile comune sub 2 ad est, con via della Libertà, n.478/d a sud; l'appartamento è riportato nel **C.F. del comune di Villaricca al foglio 2, p.lla 1779, sub 18**, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, sup. catastale totale 110mq, rendita € 290,51 e il deposito al **foglio 2, p.lla 1779, sub 34**, categoria C/2, classe 2, consistenza 16mq, sup. catastale 20mq, rendita €37,18; il deposito ad uso garage al piano seminterrato ha una superficie di circa 17mq, confina con corsia di manovra comune sub 29 a nord, con altra unità f. 2, p.lla 1779, sub 33 ad ovest, con altra unità f. 2, p.lla 1779, sub 35 ad est, con terrapieno a sud; il deposito è riportato nel **C.F. del comune di Villaricca al foglio 2, p.lla 1779, sub 34**, categoria C/2, classe 2, consistenza 16mq, sup. catastale 20mq, rendita €37,18; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, salvo che per una errata rappresentazione grafica catastale dei locali posti sul lato O. Lo stato dei luoghi è difforme rispetto al Permesso di costruire n. 3382 del 28.11.2006 e successivo Permesso di Costruire in Variante n.3519 del 31.07.2008 per alcuni ampliamenti dell'appartamento, che si ritengono non sanabili né condonabili; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 112.000,00

### **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 precedente.

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

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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 autonomia 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.

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* a carattere traslativo consistente nella compravendita dei cespiti staggiti da altro soggetto per la quota di 1/1.

**I. Atto di compravendita (trascritto il 06.11.2009 ai nn. 65716/47883)**

Con atto per notaio De Cesare del 30.10.2009, la società esecutata, ovvero **Società Logistica Operativa OMISSIS s.r.l.**, con sede in Villaricca, acquista dalla società **OMISSIS Costruzioni s.r.l.**, con sede in Villaricca, i cespiti pignorati, riportati al **foglio 2, p.lla 1779, sub 18**, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, sup. catastale totale 110mq, rendita € 290,51 e al **foglio 2, p.lla 1779, sub 34**, categoria C/2, classe 2, consistenza 16mq, sup. catastale 20mq, rendita €37,18 del Catasto Fabbricati di Villaricca.

In particolare, in detto atto, si riporta che “*La società OMISSIS COSTRUZIONI s.r.l., a mezzo del suo procuratore speciale, sig. OMISSIS OMISSIS, vende e trasferisce in favore della SOCIETA' LOGISTICA OPERATIVA OMISSIS s.r.l. [...] che, a mezzo del suo amministratore unico – legale rappresentante sig.ra OMISSIS OMISSIS, acquista la proprietà degli immobili in Villaricca, alla via della Libertà e precisamente:*

*[...]*

*b) appartamento al secondo piano dell'edificio C, distinto con il numero interno cinque, composto di tre vani ed accessori;*

*c) locale cantinato sito al primo piano sottostrada esteso circa sedici metri quadri;*

*[...]*

*Il tutto meglio descritto, confinante e riportato in Catasto come in assertiva rispettivamente sub a), b), c) e d) [...]"*

*Appartamento sub 18*

*Situazione dell'unità immobiliare:*

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2007:*

- *appartamento al foglio 2, p.lla 1779, sub 18, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, sup. catastale totale 110mq, rendita € 290,51,*
  - *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
  - *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2013 protocollo n. NA0371787 in atti dal 31/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 89191.1/2013);*
  - *VARIAZIONE del 31/07/2012 protocollo n. NA0435753 in atti dal 31/07/2012 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 65238.1/2012);*

- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/02/2008 protocollo n. NA0121370 in atti dal 08/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10074.1/2008);*
- *COSTITUZIONE del 29/11/2007 protocollo n. NA0931751 in atti dal 29/11/2007 COSTITUZIONE (n. 8985.1/2007).*

*Mappali Terreni Correlati*

*Codice Comune G309 - Sezione - Foglio 2 - Particella 1779*

*Situazione degli intestatari:*

- *Situazione degli intestati dal 30/10/2009:*
  - *SOCIETA` LOGISTICA OPERATIVA OMISSIS S.R.L. con sede in VILLARICCA, C.F. 05907411218, Proprieta` per 1/1*
  - *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/10/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2009 Repertorio n.: 17203 Rogante: DE CESARE GIAMPIERO Sede: TORRE DEL GRECO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 47883.1/2009).*

*Deposito sub 34*

*Situazione dell'unità immobiliare:*

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2007:*
  - *deposito censito al foglio 2, p.lla 1779, sub 34, categoria C/2, classe 2, consistenza 16mq, sup. catastale 20mq, rendita €37,18,*
    - *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
    - *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/02/2008 protocollo n. NA0121370 in atti dal 08/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10074.1/2008);*
    - *COSTITUZIONE del 29/11/2007 protocollo n. NA0931751 in atti dal 29/11/2007 COSTITUZIONE (n. 8985.1/2007).*

*Situazione degli intestatari:*

- *Situazione degli intestati dal 30/10/2009:*
  - *SOCIETA` LOGISTICA OPERATIVA OMISSIS S.R.L. con sede in VILLARICCA, C.F. 05907411218, Proprieta` per 1/1*
  - *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/10/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2009 Repertorio n.: 17203 Rogante: DE CESARE GIAMPIERO Sede: TORRE DEL GRECO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 47883.1/2009).*

## **II. Atto di compravendita (trascritto l'08.11.2007 ai nn. 71873/36865)**

Con atto per notaio Ventrosini del 19.10.2007, la società **OMISSIS Costruzioni s.r.l.** acquista dai germani **OMISSIS** (Villaricca, OMISSIS) e **OMISSIS** (Villaricca, OMISSIS) il terreno riportato al foglio 2, p.lla 1702 del Catasto Terreni di Villaricca.

## **III. Atto di compravendita (trascritto l'08.11.2007 ai nn. 71870/36862)**

Con atto per notaio Ventrosini del 19.10.2007, la società **OMISSIS Costruzioni s.r.l.** acquista dalla sig. **OMISSIS OMISSIS** (Villaricca, OMISSIS) il terreno riportato al foglio 2, p.lla 1704 del Catasto Terreni di Villaricca.

*Appartamento sub 18*

*Mappali Terreni Correlati*

*Codice Comune G309 - Sezione - Foglio 2 - Particella 1779*

- *Situazione degli intestati dal 29/11/2007*
  - *OMISSIS COSTRUZIONI S.R.L. con sede in VILLARICCA, C.F. 05232881218, Proprieta` per 1000/1000 fino al 30/10/2009*
    - *COSTITUZIONE del 29/11/2007 protocollo n. NA0931751 in atti dal 29/11/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 8985.1/2007)*

*Deposito sub 34*

- *Situazione degli intestati dal 29/11/2007*
  - *OMISSIS COSTRUZIONI S.R.L. con sede in VILLARICCA, C.F. 05232881218, Proprieta` per 1000/1000 fino al 30/10/2009*
    - *COSTITUZIONE del 29/11/2007 protocollo n. NA0931751 in atti dal 29/11/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 8985.1/2007)*

\*\*\*\*\*

*Si evidenzia che l'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i cespiti pignorati è stato realizzato sul fondo censito al C.T. al foglio 2, p.lla 1779, di cui la sottoscritta ha reperito la visura storica catastale (vedi allegato).*

*Nel seguito sarà ricostruita la storia catastale della p.lla 1779, al fine di meglio delineare la rispondenza con la documentazione ipocatastale raccolta.*

Situazione dell'unità immobiliare:

- Area di enti urbani e promiscui dal 28/11/2007
  - o Terreno riportato al CT al foglio 2, p.la 1779, qualità ente urbano, superficie are 30.70
    - Tipo mappale del 28/11/2007 protocollo n. NA0903314 in atti dal 28/11/2007 (n. 903314.1/2007)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

-foglio 2 particella 1704

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune G309 - Sezione - SezUrb - Foglio 2 - Particella 1779

- Situazione dell'Immobile dal 26/02/2007
  - o Terreno riportato al CT al foglio 2, p.la 1704, qualità frutteto, classe 1, superficie are 22.18
    - FRAZIONAMENTO del 26/02/2007 protocollo n. NA0144830 in atti dal 26/02/2007 (n. 144830.1/2007)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

-foglio 2 particella 1483

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

-foglio 2 particella 1705 -foglio 2 particella 1706

Fra le annotazioni della visura c'è scritto che **la particella 1704**, avente una superficie di are 30.70, **comprende la particella 1702** (vedi visura storica allegata) che aveva la iniziale consistenza di are 08.52. In conclusione, quindi, le particelle 1704 (di iniziali 22.18 are) e 1702 (di are 08.52) sono state fuse nella particella 1704 che presentava, quindi, nell'assetto finale, la superficie prima riportata di are 30.70.

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 26/02/2007
  - o OMISSIS COSTRUZIONI S.R.L. con sede in VILLARICCA, C.F. 05232881218, Proprieta` per 1000/1000 fino al 28/11/2007;
    - RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/10/2007 protocollo n. NA0877376 in atti dal 15/11/2007 Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 68218.1/2007);
    - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/11/2007 Repertorio n.: 2729 Rogante: VENTROSINI LUIGI Sede: NAPOLI, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 36862.1/2007)

**IV. Denuncia di successione (trascritta il 10.09.2007 ai nn. 60470/30387)**

Alla morte della sig. **OMISSIS OMISSIS** (n. Villaricca, OMISSIS, m. 10.06.2007), i beni di sua proprietà vanno ai figli **OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, nonché al coniuge superstite OMISSIS OMISSIS (rinunciatario in forza di atto del notaio Ventrosini del 10.07.2007). Per tale successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 08.11.2007 ai nn. 71871/36863

**V. Atto di divisione ereditaria (trascritto il 02.07.1982 ai nn. 18761/15985)**

I germani OMISSIS (vedi punto VI) procedono, con atto per notaio Salomone del 17.06.1982, a divisione ereditaria dei loro beni con assegnazione alla sig. **OMISSIS OMISSIS** (Villaricca, OMISSIS) del terreno riportato al foglio 2, p.la 1704 e alla sig. **OMISSIS OMISSIS** (Villaricca, OMISSIS, m. 10.06.2007) del terreno riportato al foglio 2, p.la 1702.

**VI. Denuncia di successione (trascritta il 22.09.1972 ai nn. 44671/32887)**

Alla morte del sig. **OMISSIS OMISSIS** (n. OMISSIS, m. 13.12.1971), i beni di sua proprietà (fra cui i terreni da cui saranno frazionate le particelle **1702 e 1704**) vanno ai figli OMISSIS, **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS** ed OMISSIS OMISSIS. Per tale successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 17.04.2009 ai nn. 19658/12586

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/10/2006
  - o Terreno riportato al CT al foglio 2, p.la 1483, qualità frutteto, classe 1, superficie are 26.82
    - FRAZIONAMENTO del 30/10/2006 protocollo n. NA0637168 in atti dal 30/10/2006 (n. 637168.1/2006)
- Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico
  - o Terreno riportato al CT al foglio 2, p.la 124, qualità frutteto, classe 1, superficie ha 1.24.00
    - FRAZIONAMENTO del 23/10/1981 in atti dal 23/09/1995 MOD.12 (n. 31.1/1981)
    - Impianto meccanografico del 08/02/1973

*Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:*

*- foglio 2 particella 631 - foglio 2 particella 632 - foglio 2 particella 633 - foglio 2 particella 634 - foglio 2 particella 635*

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 17/02/1982
  - o OMISSIS OMISSIS, nata a VILLARICCA il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 1000/1000 fino al 26/02/2007;
    - FRAZIONAMENTO del 26/02/2007 protocollo n. NA0144830 in atti dal 26/02/2007 Registrazione: (n. 144830.1/2007);
    - FRAZIONAMENTO del 30/10/2006 protocollo n. NA0637168 in atti dal 30/10/2006 Registrazione: (n. 637168.1/2006);
    - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/1982 protocollo n. 137067 Voltura in atti dal 22/02/2001 Repertorio n.. 25328 Rogante: SALOMONE Sede: GIUGLIANO IN CAMPANIA Registrazione: UR Sede: NAPOLI n: 9518 del 02/07/1982 DIVISIONE (n. 1394.1/2000).
- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
  - o OMISSIS OMISSIS, nato a VILLARICCA il OMISSIS, OMISSIS fino al 17/02/1982;
    - Impianto meccanografico del 08/02/1973

## **VII. ATTO del 28.08.1935 (trascritto il 28.08.1935 ai nn. 16422/9882)**

Come riportato nell'atto di provenienza del cespote, è presente un atto per notaio Marinaro del 28.08.1935, in forza del quale il sig. OMISSIS OMISSIS (n. OMISSIS, m. 13.12.1971) avrebbe acquisito i terreni su cui insistono i cespiti pignorati.

Relativamente all'atto di cui al punto VII, costituito verosimilmente da un atto *inter vivos*, di cui sarebbe necessario verificare la natura traslativa, la sottoscritta non ha potuto ancora accettare detta natura, atteso che è necessario accedere alle visure cartacee dell'Agenzia delle Entrate (agenzia di Napoli 2) che, come riportato nel seguente *screen-shot* tratto dal sito istituzionale dell'agenzia, sono sospese, causa COVID 19, fino al 25.05.2021. La sottoscritta ha presentato prenotazione via mail per ottenere un appuntamento dopo detto giorno e si riserva di versare in atti la documentazione reperita, appena disponibile.

\*\*\*\*\*

In merito al regime patrimoniale, come già rappresentato, trattasi di una società a responsabilità limitata.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.



Prenota un appuntamento



Come accedere ai servizi

Contatti e assistenza

Trova l'ufficio

Seguici su:

Cerca...



Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾



Esci

Ti trovi in: [Home](#) / [Contatti e assistenza](#) / [Direzioni regionali](#) / [Campania](#) / [Organizzazione](#) / [Uffici](#) / [Avvisi](#)

## Emergenza Covid-19: informazione sui servizi ipotecari

Si informa che il servizio ispezioni ipotecarie cartacee riprenderà dal 25/05/2020 secondo le modalità di seguito indicate.

Il servizio viene reso previa prenotazione di appuntamento con invio di una mail all'indirizzo: [upt.napoli.spinapoli1.ispezioniipotecarieante1973@agenziaentrate.it](mailto:upt.napoli.spinapoli1.ispezioniipotecarieante1973@agenziaentrate.it).

Nella richiesta occorre specificare:

- a. Oggetto: prenotazione appuntamento ispezione ipotecaria . L'utente avrà cura di precisare l'area di riferimento ( indicando una tra NAPOLI 1, NAPOLI 2, NAPOLI 3)
- b. Nome e cognome dell'interessato
- c. Recapito telefonico e indirizzo mail
- d. Motivo della richiesta di ispezione. Si precisa che le motivazioni della richiesta di ispezione presso l'ufficio, da esplicitare, devono rivestire carattere di eccezionalità in quanto non evadibili attraverso gli ordinari canali telematici.
- e. Allegato: mod. 310 di richiesta di ispezione ipotecaria disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) alla pagina: Home/ Strumenti/ Modelli/ Modelli servizi catastali e ipotecari/ Pubblicità Immobiliare, per un massimo di 3 nominativi) oppure, qualora già se ne conoscano gli estremi, l'elenco dei titoli/note (per un massimo di 5) che si intendono visionare.

Non sarà consentito sostenere in sala visura per più di 60 minuti.

Per ulteriori informazioni si invita a consultare le pagine web degli Ordini e Collegi Professionali della Provincia di Napoli, dove potrà essere visionata l'informativa completa fornita ai professionisti.

[⬅ Torna indietro](#)

**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 **diffidenza e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **diffidenza 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 **sovraposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate diffidenze:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate diffidenze**, 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 diffidenze 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 (segnalmente, 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 obblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

Ore 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.

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'UTC di Villaricca è emerso che l'intero complesso immobiliare, denominato Condominio Parco Santa Rosa, è stato edificato in forza del Permesso di costruire n. 3382 del 28.11.2006 e successivo Permesso di Costruire in Variante n.3519 del 31.07.2008, entrambi rilasciati alle signore OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS (proprietarie del terreno all'epoca dell'edificazione)

Dalla documentazione reperita dalla sottoscritta è emerso una debenza (a carico delle signore OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS n.q. di ex proprietarie del terreno su cui è stato edificato il complesso immobiliare) verso il comune di Villaricca che ammonta a € 38.571,00 più interessi; tali somme sono dovute per il mancato versamento degli oneri concessori relativi alla realizzazione dell'intero complesso immobiliare in oggetto.

In particolare, risulta versata solo la prima rata degli oneri concessori, mentre non risultano versate le seguenti quote:

- € 12.700,36 relative alla 2° rata (scaduta il 30.06.2007);
- € 12.856,83 relative alla 3° rata (scaduta il 30.12.2007);
- € 13.013,30 relative alla 4° rata (scaduta il 30.12.2007).

Nella documentazione reperita è emerso che, con apposita nota prot. n. 1349 del 14.01.2009, il comune invitava al pagamento delle somme dovute sia le ex proprietarie del terreno (sigg. OMISSIS OMISSIS e OMISSIS), sia la società I.I.C. Cauzioni s.p.a. (soggetto fidejussore).

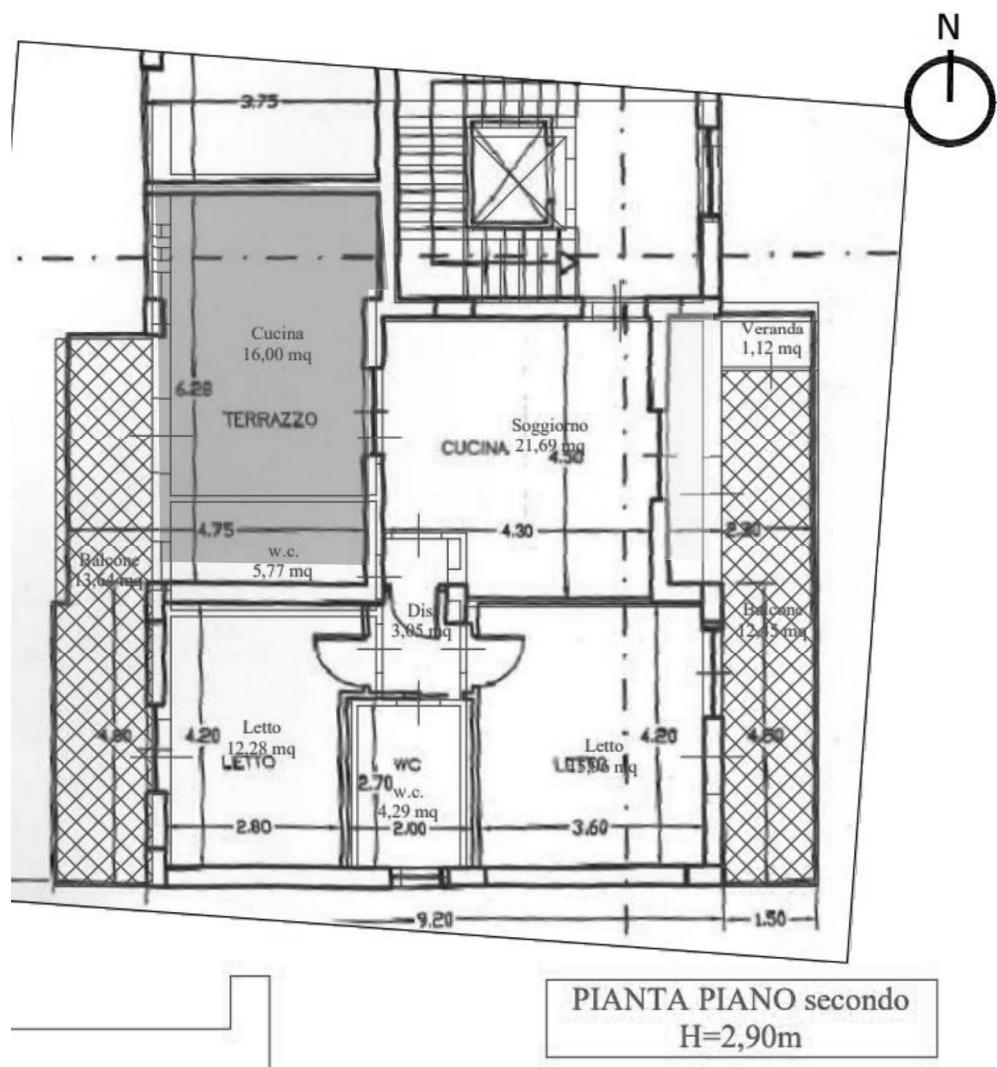
Tale invito, però, è rimasto infruttuoso e, dalle informazioni ottenute presso l'UTC di Villaricca, non risulta verosimilmente ancora avviata la procedura per il recupero di dette somme. Tant'è che, nell'ambito di un certificato di destinazione urbanistica rilasciato proprio a OMISSIS OMISSIS in data 02.08.2012 (vedi allegato), relativamente al terreno di sedime del fabbricato, viene riportata la seguente dicitura “*...si precisa che per detti Permessi di Costruire, la sig. **OMISSIS OMISSIS**, sopra generalizzata, salvo altri, è debitrice, nei confronti di questo Ente dell'importo di € 38.571,00 salvo conguaglio, interessi, ecc..., quali oneri ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001 s.m.i., per cui questo Ente si riserva ogni azione per il recupero di detto importo...*”.

Pertanto, allo stato, vi è ancora un debito verso il comune per circa € 38.571,00 più interessi e spese; qualora il comune dovesse decidere di rivalersi sul condominio per il recupero di detta somma (sebbene allo stato non risulti tale evenienza), l'esperto ipotizza di suddividere la debenza secondo la “**Tabella A – Intero parco con cantinole**” delle Tabelle millesimali fornite dall'amministratore di condominio, dove l'appartamento possiede una quota di 36,5380/1000 e il locale deposito di 2,554/1000.

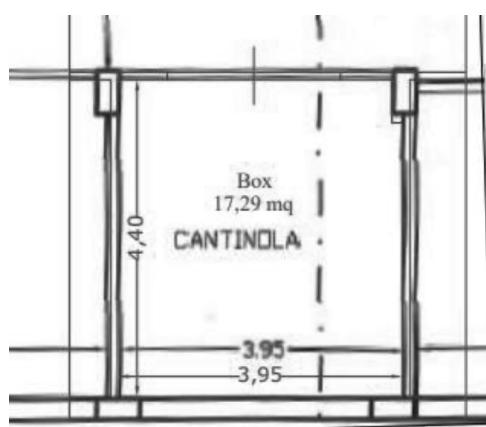
Dunque, la quota ideale degli oneri concessori incidente sugli immobili pignorati risulta essere di 39,092/1000 che, moltiplicata per gli oneri dovuti (€38.571,00), ammonta a circa € 1.507,81 oltre interessi e spese, approssimabili a circa € 2000,00.

Si rappresenta, però, che il versamento di una singola quota di oneri comunque non regolarizzerebbe detto debito, in quanto, ai fini della regolarizzazione del permesso di costruire, sarebbe necessario che tutti i condomini versino le relative quote in modo da effettuare un unico, contestuale pagamento al comune, sempre qualora il comune intenda rivalersi sul condominio per l'escusione degli oneri dovuti dalle danti causa sigg. OMISSIS OMISSIS e OMISSIS, già proprietarie del terreno di sedime del fabbricato.

La sottoscritta, come richiesto da codesto GE, ha proceduto ad effettuare la sovrapposizione fra i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato (P.d.C. n.3519 del 31.07.2008) con il rilievo dello stato dei luoghi; da detto confronto è emerso che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato nei suddetti grafici.



PIANTA PIANO secondo  
H=2,90m



PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
H=3,00m

Le difformità riscontrate nell'appartamento possono essere sintetizzate in:

1. ampliamento volumetrico e di superficie sul terrazzo lato ovest (campitura azzurra), da cui, di fatto, è stato ricavato un secondo bagno e la cucina;
2. ampliamento volumetrico e di superficie sul balcone lato est (campitura gialla), che ha portato all'ampliamento del soggiorno;
3. realizzazione di un ripostiglio esterno lato est;
4. diversa disposizione degli spazi interni all'abitazione;
5. spostamento di alcune finestre.

A parere della scrivente le difformità relative ai punti 1, 2 e 3 **non sono in alcun modo sanabili e/o condonabili ai sensi della vigente normativa** (anche alla luce dei criteri indicati da codesto GE nell'ambito del presente quesito), in quanto la volumetria espressa dal lotto è stata ampiamente saturata per la realizzazione dell'intero complesso immobiliare e non ci sono le condizioni di condonabilità. Pertanto, gli ampliamenti realizzati andrebbero eliminati con relativo ripristino dello stato dei luoghi, laddove i costi per tali operazioni possono stimarsi in circa €10.000,00 che, secondo le indicazioni del quesito 12, non saranno detratti dal valore di stima, in quanto non risulta emesso alcun ordine di demolizione da parte del comune.

Diversamente per il locale deposito al piano interrato, non sono emerse difformità.

Come richiesto nell'ambito del presente quesito, la sottoscritta, dalle informazioni reperite presso l'UTC, ha desunto che il terreno di sedime del fabbricato pignorato ricade all'interno della zona “*C3 – di Espansione semintensiva*” del vigente strumento urbanistico.

Inoltre, dalle informazioni fornite dall'UTC, il terreno di sedime dell'immobile pignorato non ricade in aree demaniali, né risulta gravato da vincoli, censi, livelli o usi civici.

**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.).*

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario dott. OMISSIS Rosselli, come dettagliatamente riportato nel verbale di detto professionista, è emerso che i cespiti pignorati risultano occupati dai coniugi sigg. OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, in forza di un contratto di locazione stipulato con la società esecutata e registrato il 25.07.2016 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Pozzuoli.

Pertanto, si può ritenere, salvo diverse valutazioni di codesto magistrato, che il contratto di locazione possa considerarsi opponibile alla procedura, in quanto registrato prima della notifica del pignoramento, occorsa l'8.9.2017.

In tal caso, come richiesto dal GE, la sottoscritta ha verificato, in questa sede, 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.

In particolare, dal contratto di locazione suddetto (vedi allegato), si desume che il canone locativo mensile versato dai conduttori è pari a euro **500,00** (a partire dal 01.01.2018).

Al fine di stimare il valore di mercato della indennità in oggetto più vicino a quello corrente di mercato, la sottoscritta ha svolto ricerche nell'ambito del mercato immobiliare della zona e si è riferita, al contempo, ai valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che di seguito si riportano per completezza di trattazione:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate**  
**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

**Provincia: NAPOLI**

**Comune:** VILLARICCA

**Fascia/zona:**

Semicentrale/CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTA', CORSO ITALIA

**Codice zona:** C1

**Microzona:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	650	980	L	2,4	3,7	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,5	5,4	L

Nel caso in esame, alla luce dello stato manutentivo del cespite, nonché del contesto in cui è inserito lo stesso, si ritiene congruo assumere un valore locativo pari a 4,3 €/mq per mese; assumendo che la superficie commerciale da considerare, ai sensi della norma UNI 10750:2005, è pari a **mq 98** (di cui circa 79mq dell'appartamento, circa 9mq relativi ai balconi, considerando un coefficiente di equiparazione pari a 0,35 applicato alla superficie di detti spazi esterni pari complessivamente a circa 26mq e circa 10mq relativi al deposito-box auto, considerando un coefficiente di equiparazione pari a 0,60 applicato alla superficie del box pari a circa 17mq), nel caso in esame, si perviene alla stima di un valore del canone di locazione pari a circa euro **420,00** mensili.

Pertanto, il canone locativo attualmente versato dai locatari risulta maggiore del valore locativo stimato.

**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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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) Diffidenza urbanistico-edilizia (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) Diffidenza Catastale (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).

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2009 - Registro Particolare 11223 Registro Generale 65717**  
Pubblico ufficiale DE CESARE GIAMPIERO Repertorio 17204/5681 del 30/10/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO  
Immobili siti in VILLARICCA(NA)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6619 del 31/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

*L'iscrizione costituisce il titolo esecutivo nella presente p.e.*

✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2014 - Registro Particolare 680 Registro Generale 15175**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1069 del 20/01/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in VILLARICCA(NA)

*Trattasi di un decreto ingiuntivo azionato dal BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con Sede in Verona, gravante sui cespiti pignorati. Per tale iscrizione è presente avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. notificato in data 28.11.2017 con successivo intervento del Banco BPM in data 12.02.2018 per l'importo di euro 326.944,344.*

✓ **TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Registro Particolare 38821 Registro Generale 49957**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - UFFICIO UNEP Repertorio 9367  
del 08/09/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*La suddetta trascrizione ha dato origine alla presente p.e.*

Si evidenzia che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù. Le ispezioni ipocatastali sono state eseguite sia sui nominativi della società esecutata che sugli identificativi catastali dei cespiti (vedi allegati), nonché sui soggetti danti causa (OMISSIONIS Costruzioni, OMISSIONIS OMISSIONIS e OMISSIONIS OMISSIONIS).

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

#### **ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

#### **ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che sono presenti difformità catastali ed urbanistiche (aventi un costo di regolarizzazione complessivo pari a circa euro 2.500,00); sono presenti insolvenze condominiali aventi un importo di circa 500 euro.

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

- ✓ **TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Registro Particolare 38821 Registro Generale 49957**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - UFFICIO UNEP Repertorio 9367  
del 08/09/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**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, Celleole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Villaricca è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

**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 usufruizione (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 sosponderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

La sottoscritta, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Villaricca e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, da cui è emerso che il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricadono i cespiti pignorati non è gravato da censi, livelli o usi civici.

**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.

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo si è potuto accertare che risulta costituito il condominio Parco Santa OMISSIS, il cui amministratore è l'ing. Giuseppe Della Corte che la sottoscritta ha provveduto a contattare per richiedere la documentazione prevista dal presente quesito.

L'amministratore ha riscontrato, rappresentando che *“In relazione alla sua richiesta relativa all'appartamento al piano secondo del fabbricato C (fg 2 p.la 1779 sub 18) e del box auto al piano seminterrato (fg 2 p.la 1779 sub 34) siti in Villaricca in Via Libertà, P.co Santa Rosa, ma locati al sig. OMISSIS OMISSIS, le comunico :*

1. *delibera 15.11.2019 quota ordinaria euro 76,00;*
2. *quote insolute da agosto 2020 a dicembre 2020 euro 380,00;*
3. *non sono state deliberate spese condominiali straordinarie*
4. *non ci sono cause condominiali in corso*
5. *non esiste il regolamento condominiale.”*

L'amministratore ha altresì fornito le tabelle millesimali relative al predetto condominio (vedi allegato).

In conclusione, quindi, la quota ordinaria mensile è pari a **euro 76,00** e sono presenti quote insolute pari a euro 380,00 (aggiornato al 02.01.2021) che possono ritenersi approssimabili a **euro 500,00**.

### **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 precise 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 **adeguaumenti 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.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

ACTASTIME Gratis 6.1.0 - ACTA Area Software • www.actareasoftware.com 20-05-2021 • 17:38:10

**STIMA IMMOBILE ID 109 - Rif. 1**

NUOVA STIMA IMMOBILE | ID Riferimento 109 | 1 | OMETTI | TROVA | TUTTI | < | < | > | > | ME NU

109° di 1111/1111

**Appartamento in via Libertà, 478/d - Villaricca - Napoli - Campania (Scala C piano 2)**

CREAZIONE | MODIFICA | 1-04-2021 | 20-05-2021 | PERIZIA | RIFERIMENTO | DATA REDAZIONE PERIZIA | DATA DI STIMA | 1 aprile 2021

Perizia Riferimento

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalbero CATEGORIA Valore di mercato della proprietà EUR

Residenziale 2 1779 18 A/2 128.057

**UBICAZIONE** | **CATASTO** | **PLANIMETRIA** | **CONSTATAZIONI** | **FOTO** | **SUPERFICIE** | **CORRETTIVI** | **STIMA** | **RELAZIONE** | **ALLEGATI** | **IMPAGINAZIONE**

Tipo immobile Legame con indirizzo

Appartamento in  Escludi

Indirizzo via Libertà, 478/d

Cap  Comune Villaricca

Provincia Napoli  Escludi

Regione Campania  Escludi

Nazione

Scala C  Escludi Piano 2  Escludi Interno

Zona di riferimento

Latitude Longitudine

RICAVA COORDINATE TROVA COORDINATE

**GENERALI**

Usa <

ACTASTIME Grafis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com

STIMA IMMOBILE ID 109 - Rif. 1

20-05-2021 17:38:10

NUOVA STIMA IMMOBILE	ID Riferimento <b>109</b> <b>1</b> Creazione: Modifica 1-04-2021   20-05-2021	OMETTI TROVA TUTTI  < <  > >  ME NU																		
DUPPLICA STIMA IMMOBILE	<p>Appartamento in via Libertà, 478/d - Villaricca - Napoli - Campania (Scala C piano 2)</p> <table border="1"> <tr> <td>Perizia <input type="button" value="Riferimento"/></td> <td>Data redazione perizia <input type="text"/></td> <td>Data di stima <input type="text"/> (i)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Proprietà</td> </tr> <tr> <td>Destinazione <input type="button" value="Residenziale"/></td> <td>Foglio <input type="text" value="2"/></td> <td>Particella <input type="text" value="1779"/></td> <td>Subalterno <input type="text" value="18"/></td> <td>Valeo di mercato della proprietà EUR <input type="text" value="128.057"/></td> </tr> <tr> <td colspan="5">Categoria <input type="button" value="A/2"/></td> </tr> </table>		Perizia <input type="button" value="Riferimento"/>	Data redazione perizia <input type="text"/>	Data di stima <input type="text"/> (i)	Proprietà			Destinazione <input type="button" value="Residenziale"/>	Foglio <input type="text" value="2"/>	Particella <input type="text" value="1779"/>	Subalterno <input type="text" value="18"/>	Valeo di mercato della proprietà EUR <input type="text" value="128.057"/>	Categoria <input type="button" value="A/2"/>						
Perizia <input type="button" value="Riferimento"/>	Data redazione perizia <input type="text"/>	Data di stima <input type="text"/> (i)																		
Proprietà																				
Destinazione <input type="button" value="Residenziale"/>	Foglio <input type="text" value="2"/>	Particella <input type="text" value="1779"/>	Subalterno <input type="text" value="18"/>	Valeo di mercato della proprietà EUR <input type="text" value="128.057"/>																
Categoria <input type="button" value="A/2"/>																				
ELIMINA STIMA IMMOBILE																				
LISTA STIME IMMOBILI																				
UBICAZIONE	CATASTO	PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE																		
RICERCA RAPIDA	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">DATI IDENTIFICATIVI</td> <td colspan="2">Comune amministrativo</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tipo unità <input type="button" value="Napoli"/></td> <td colspan="2">Villaricca</td> </tr> <tr> <td>Sezione <input type="text" value="2"/></td> <td>Foglio <input type="text" value="1779"/></td> <td>Particella <input type="text" value="18"/></td> <td>Subalterno <input type="text"/></td> </tr> </table>		DATI IDENTIFICATIVI		Comune amministrativo		Tipo unità <input type="button" value="Napoli"/>		Villaricca		Sezione <input type="text" value="2"/>	Foglio <input type="text" value="1779"/>	Particella <input type="text" value="18"/>	Subalterno <input type="text"/>						
DATI IDENTIFICATIVI		Comune amministrativo																		
Tipo unità <input type="button" value="Napoli"/>		Villaricca																		
Sezione <input type="text" value="2"/>	Foglio <input type="text" value="1779"/>	Particella <input type="text" value="18"/>	Subalterno <input type="text"/>																	
STAMPA STIMA IMMOBILE	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">DATI DI CLASSEMENTO IMMOBILE</td> <td colspan="2">Superficie Catastale</td> <td>Rendita Catastale</td> </tr> <tr> <td>Zona Censuaria <input type="text"/></td> <td>Micro Zona <input type="text"/></td> <td>Categoria <input type="button" value="A/2"/></td> <td>Classe <input type="text" value="2"/></td> <td>Consistenza <input type="text" value="4,5 vani"/></td> <td>110</td> <td>€ 290,51</td> </tr> </table>		DATI DI CLASSEMENTO IMMOBILE		Superficie Catastale		Rendita Catastale	Zona Censuaria <input type="text"/>	Micro Zona <input type="text"/>	Categoria <input type="button" value="A/2"/>	Classe <input type="text" value="2"/>	Consistenza <input type="text" value="4,5 vani"/>	110	€ 290,51						
DATI DI CLASSEMENTO IMMOBILE		Superficie Catastale		Rendita Catastale																
Zona Censuaria <input type="text"/>	Micro Zona <input type="text"/>	Categoria <input type="button" value="A/2"/>	Classe <input type="text" value="2"/>	Consistenza <input type="text" value="4,5 vani"/>	110	€ 290,51														
CENTRO STAMPA	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">DATI DI CLASSEMENTO TERRENO</td> <td colspan="2">Superficie</td> <td>Reddito Dominicale</td> <td>Reddito Agrario</td> </tr> <tr> <td>Qualità <input type="text"/></td> <td>Classe <input type="text"/></td> <td>ha <input type="text"/></td> <td>a <input type="text"/></td> <td>ca <input type="text"/></td> <td></td> </tr> </table>		DATI DI CLASSEMENTO TERRENO		Superficie		Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Qualità <input type="text"/>	Classe <input type="text"/>	ha <input type="text"/>	a <input type="text"/>	ca <input type="text"/>							
DATI DI CLASSEMENTO TERRENO		Superficie		Reddito Dominicale	Reddito Agrario															
Qualità <input type="text"/>	Classe <input type="text"/>	ha <input type="text"/>	a <input type="text"/>	ca <input type="text"/>																
CONSULTAZIONE RENDETE	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">DATI</td> <td colspan="2">Comune Catastale</td> <td colspan="2">Codice Comune</td> </tr> <tr> <td>Partita Tavolare <input type="text"/></td> <td>Corpo Tavolare <input type="text"/></td> <td>Porzione Materiale <input type="text"/></td> <td>Foglio <input type="text" value="2"/></td> <td>Particella <input type="text" value="1779"/></td> <td>Denominatore <input type="text"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Tipo particella <input type="text"/></td> </tr> </table>		DATI		Comune Catastale		Codice Comune		Partita Tavolare <input type="text"/>	Corpo Tavolare <input type="text"/>	Porzione Materiale <input type="text"/>	Foglio <input type="text" value="2"/>	Particella <input type="text" value="1779"/>	Denominatore <input type="text"/>						Tipo particella <input type="text"/>
DATI		Comune Catastale		Codice Comune																
Partita Tavolare <input type="text"/>	Corpo Tavolare <input type="text"/>	Porzione Materiale <input type="text"/>	Foglio <input type="text" value="2"/>	Particella <input type="text" value="1779"/>	Denominatore <input type="text"/>															
					Tipo particella <input type="text"/>															
CALCOLO VALORE CATASTALE	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Intestatari</td> <td>Annottazioni</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> </tr> </table>		Intestatari		Annottazioni	<input type="text"/>		<input type="text"/>												
Intestatari		Annottazioni																		
<input type="text"/>		<input type="text"/>																		
GENERALI	STAMPA DATI CATASTALI	Usa																		

ACTASTIME Gratis 6.1.0 - ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 20-05-2021 • 17:38:10

**STIMA IMMOBILE ID 109 - Rif. 1** |< < |> > | ME NU

109 di 1111/1111

**NUOVA STIMA IMMOBILE**

**DUPICA STIMA IMMOBILE**

**ELIMINA STIMA IMMOBILE**

**LISTA STIME IMMOBILI**

**RICERCA RAPIDA**

**STAMPA STIMA IMMOBILE**

**CENTRO STAMPA**

**GENERAL**

**ID Riferimento**  
109 1  
Creazione Modifica  
1-04-2021 20-05-2021

**Appartamento in via Libertà, 478/d - Villaricca - Napoli - Campania (Scala C piano 2)**

Perizia **Riferimento**  
Data redazione perizia Data di stima  
apreli 2021

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della  
Residenziale 2 1779 18 A/2 **128.057** periferia EUR

**UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** Criterio di calcolo adottato  
Modalità di rilevamento delle misure Non mostrare in stampa  **Uni 10750:2005**

UNI 10750:2005 DPR 138/98 Personale Netta per locazione Terreni

Superficie mq Descrizione

Superficie al 100% 79.04 Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti +

Superficie al 60% 18.41 Garage, sottotetti, cantinello, depositi +

Superficie al 50% Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti. +

Superficie al 35% 26.09 Balconi e terrazze coperti, patii e porticati. +

Superficie al 25% Balconi e terrazze scoperti. +

Superficie al 15% Giardini di appartamenti. +

Superficie al 10% Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati +

Sup. al Piscina interrata +

Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq 99,22

**CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO**

Arrotondamento Superficie commerciale netta mq Superficie commerciale mq  
unità

3STAMPA SUPERFICIE

Usa <

ACTASTIME Grafts 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com

20-05-2021 • 17:38:10

**STIMA IMMOBILE ID 109 - Rif. 1**

NUOVA STIMA IMMOBILE	ID Riferimento	109	1	OMETTI	TROVA	TUTTI	<	<	>	>	ME	NU
DUPPLICA STIMA IMMOBILE	Creazione	1-04-2021	Modifica	20-05-2021								
ELIMINA STIMA IMMOBILE												
LISTA STIME IMMOBILI												
RICERCA RAPIDA												
STAMPA STIMA IMMOBILE												
CENTRO STAMPA												
GENERAL	STAMPA COEFFICIENTI											
75	Usa	<										

**Appartamento in via Libertà, 478/d - Villaricca - Napoli - Campania (Scala C piano 2)**

Perizia 1 Riferimento

Data redazione perizia Data di stima (i)

apreli 2021

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subappartamento Categoria Valore di mercato della proprietà EUR

Residenziale 2 1779 18 A/2 128.057

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

**COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO (i)**

			Prezzi marginali (i)
Piano con ascensore	Secondo: 0.95	PCA 0.950	x -6.435
Piano senza ascensore		PSA	x 0
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1.00	ORI 1.000	x 0
Esposizione	Su due lati: 1.00	ESP 1.000	x 0
Affacci	Su strada: 1.00	AFF 1.000	x 0
Taglio	mq 70 + mq 100: 1.00	TAG 1.000	x 0
Balconi	Con due balconi: 1.05	BAL 1.050	x 6.435
Distribuzione	Normale: 1.00	DIS 1.000	x 0
Luminosità	Normale: 1.00	LUM 1.000	x 0
Velutata	10 anni: VET inserito	VET 0.950	x -6.435
Finitura	Ordinaria: 1.00	FIN 1.000	x 0
Manutenzione: immobile	Normale: 1.00 ( + stabile) Normale: 1.00	MAN 1.000	x 0
Riscaldamento	Autonomo: 1.05	RIS 1.050	x 6.435
Efficienza energetica		EFF	x 0
Locazione		LOC	x 0
Stabile	Nella media della zona: 1.00	STA 1.000	x 0
Parcheggio	Normale: 1.00	PAR 1.000	x 0
Trasporti	Nella media della zona: 1.00	TRAS 1.000	x 0
Traffico	Normale: 1.00	TRAF 1.000	x 0
Zona	Nella media della zona: 1.00	ZON 1.000	x 0
Produttività	1	PROD 1.000	x 0
Altro	C	ALT	= -643
Coefficiente correttivo per stima di locazione		0.995006	
Coefficiente correttivo		0.995006	

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actareasoftware.com

STIMA IMMOBILE ID 109 - Rif. 1

20.05.2021 • 17:38:10

NUOVA STIMA IMMOBILE		ID Riferimento 109 1		OMETTI TROVA TUTTI  < <  > >  ME NU			
DUPLICA STIMA IMMOBILE		Creazione Modifica 1-04-2021 20-05-2021		Perizia 1 Riferimento Data redazione perizia Data di stima (i) apriile 2021			
ELIMINA STIMA IMMOBILE		Proprietà		Valore di mercato della proprietà EUR			
LISTA STIME IMMOBILI		Destinazione Residenziale	Foglio 2	Particella 1779	Subalterno 18		
RICERCA RAPIDA		Categoria A/2		128.057			
STAMPA STIMA IMMOBILE		UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI		STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE			
CENTRO STAMPA		Metodo di stima Valori di riferimento Stima per comparazione		Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto			
GENERALI		STIMA PER COMPARAZIONE (i)					
		Valore zona per mq EUR 1.300,00	Coefficiente correttivo x 0,995006	Valore per mq EUR = 1.293,51	Superficie commerciale mq 99,00	Valore di comparazione EUR = 128.057	
		Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.		Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.		Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo Uni 10750:2005	
		Valore zona per mq EUR 1.300,00	(i)	Prezzo marginale per mq EUR -6,49		Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.	
		STAMPA STIMA COMPARAZIONE					
		75	Usa	<			

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

**OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (Agenzia delle entrate)**  
**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** VILLARICCA

**Fascia/zona:**

Semicentrale/CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTA', CORSO ITALIA

**Codice zona:** C1

**Microzona:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	650	980	L	2,4	3,7	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,5	5,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1.300,00, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 128.057,00, approssimabili a: **€ 128.000,00**

### *Adeguamenti e correzioni della stima*

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali ed urbanistiche, aventi un costo di regolarizzazione complessivo pari a circa euro 2.500,00; risultano altresì presenti spese condominiali insolute pari a circa 500 euro.

Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **10%**, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 112.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
128.000,00 €	3.000,00 €	125.000,00 €	- 12.500,00 €	112.500,00 €

**PREZZO A BASE D'ASTA euro 112.000,00**

**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 similare per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non si ricade nel caso di quota indivisa in quanto il pignoramento investe la piena proprietà del bene in testa alla società esecutata.

**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 risultati 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.

Trattandosi di una società esecutata, la sottoscritta ha acquisito la visura camerale storica (vedi allegato). Da tale documento si evince che la Società Logistica Operativa OMISSIS s.r.l., in sigla S.L.O.T., con P.IVA 05907411218, ha sede legale in Corso Europa, 542, km 8, Villaricca. La società risulta costituita il 24.12.2007 ed ha, come amministratrice unica, la sig. OMISSIS OMISSIS.

La società risulta attiva e ha, quale attività prevalente, la gestione, locazione e vendita di beni immobili propri (cod. ATECO 68.20.01).

### **3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**

Alla presente relazione sono allegate n°14 fotografie a colori, che descrivono tutti gli ambienti interessati.

Il numero di foto è evidentemente rapportato all'estensione ed all'importanza dell'immobile.

Di seguito, si commenta la documentazione fotografica:

Foto n°1-7:	Viste esterne dell'immobile
Foto n°8-14:	Viste interne dell'immobile

#### 4) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano secondo e un locale deposito al piano seminterrato di un fabbricato facente parte di un più ampio complesso immobiliare denominato “Condominio Parco Santa Rosa”, situato in Villaricca, in via Liberta al civico 478/d.

L'appartamento, avente una superficie di circa 79 mq, comprende soggiorno, cucina, n. 2 servizi igienici, disimpegno e n. 2 camere da letto, oltre a due balconi contrapposti aventi una superficie complessiva di 26 mq e un piccolo ripostiglio verandato sul balcone est di circa 1mq. Il locale deposito al piano seminterrato, utilizzato quale garage e parzialmente come deposito, ha una superficie di circa 17 mq ed un'altezza interna di 3,00m

Allo stato attuale si è ritenuto opportuno, attese le condizioni strutturali, morfologiche, di uso dei beni pignorati, non procedere alla suddivisione in più lotti per la vendita.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **comune di Villaricca**, via della Libertà, piano 2, interno, 5 edificio C; come di seguito indicato:

- ✓ appartamento al **foglio 2, p.la 1779, sub 18**, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, sup. catastale totale 110mq, rendita € 290,51,
- ✓ deposito censito al **foglio 2, p.la 1779, sub 34**, categoria C/2, classe 2, consistenza 16mq, sup. catastale 20mq, rendita €37,18

e risultano intestati alla società esecutata:

- ✓ **SOCIETA` LOGISTICA OPERATIVA OMISSIS S.R.L.** con sede in VILLARICCA, C.F. 05907411218, Proprieta` per 1/1.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti, salvo che per la zona ovest dell'appartamento, laddove la planimetria catastale riporta erroneamente il muro esterno di tamponatura in posizione diversa (più ampia) rispetto allo stato dei luoghi rilevato.

Al fine di regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale, è necessario presentare un DOCFA con nuova planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica, i cui costi complessivi possono stimarsi in circa 500,00 euro, comprensivi di oneri e spese tecniche.

E' stata ricostruita la provenienza ipocatastale anteventennale dei cespiti, sebbene sia ancora da verificare il carattere traslativo dell'atto del 1935 per notaio Marinaro, su cui la sottoscritta si riserva di relazionare, appena possibile, stanti le attuali limitazioni per l'emergenza sanitaria da COVID 19.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario dott. OMISSIS Rosselli, come dettagliatamente riportato nel verbale di detto professionista, è emerso che i cespiti pignorati risultano occupati dai coniugi sigg. OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, in forza di un contratto di locazione stipulato con la società esecutata e registrato il 25.07.2016 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Pozzuoli.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati.

**LOTTO UNICO:** – Piena ed intera proprietà di **appartamento** al piano secondo con **deposito** ad uso garage al piano seminterrato, ubicati nel comune di Villaricca (NA), via Libertà, n.478/D, condominio parco Santa OMISSIS, edificio C, interno 5. L'appartamento, aente una superficie di circa 79 mq, comprende soggiorno, cucina, n. 2 servizi igienici, disimpegno e n. 2 camere da letto, oltre a due balconi contrapposti aenti una superficie complessiva di 26 mq e un piccolo ripostiglio verandato sul balcone est di circa 1mq; confina con vano scala sub 2 e altra unità f. 2, p.lla 1779, sub 17 a nord, con terreno f. 2, p.lla 634 ad ovest, con cortile comune sub 2 ad est, con via della Libertà, n.478/d a sud; l'appartamento è riportato nel **C.F. del comune di Villaricca al foglio 2, p.lla 1779, sub 18**, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, sup. catastale totale 110mq, rendita € 290,51 e il deposito al **foglio 2, p.lla 1779, sub 34**, categoria C/2, classe 2, consistenza 16mq, sup. catastale 20mq, rendita €37,18; il deposito ad uso garage al piano seminterrato ha una superficie di circa 17mq, confina con corsia di manovra comune sub 29 a nord, con altra unità f. 2, p.lla 1779, sub 33 ad ovest, con altra unità f. 2, p.lla 1779, sub 35 ad est, con terrapieno a sud; il deposito è riportato nel **C.F. del comune di Villaricca al foglio 2, p.lla 1779, sub 34**, categoria C/2, classe 2, consistenza 16mq, sup. catastale 20mq, rendita €37,18; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, salvo che per una errata rappresentazione grafica catastale dei locali posti sul lato O. Lo stato dei luoghi è difforme rispetto al Permesso di costruire n. 3382 del 28.11.2006 e successivo Permesso di Costruire in Variante n.3519 del 31.07.2008 per alcuni ampliamenti dell'appartamento, che si ritengono non sanabili né condonabili; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 112.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali, né risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

*All. n°1:* verbale di sopralluogo;

*All. n°2:* rilievo fotografico;

*All. n°3:* rilievi pianoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

*All. n°4* visure catastali storiche e planimetrie catastali;

*All. n°5* copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Villaricca;

*All. n°6:* atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

*All. n°7:* copia dell'atto di provenienza del bene;

*All. n°8:* visura camerale;

*All. n°8 bis:* documentazione condominiale e contratto di locazione;

*All. n°9:* riepilogo spese sostenute;

*All. n°10:* richiesta liquidazione;

*All. n°11:* ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore

