

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ILARIA MAURIELLO

GALLERIA VANVITELLI N°37 80129 NAPOLI TEL. 081.5565873 MOB 338.4748258

E-MAIL ilamauriello@gmail.com PEC: ilaria.mauriello@archiworldpec.it

*TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI NORD
SEZIONE 3^A – G.E. DR. SSA PAOLA CASERTA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 492/2017*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DEUTSCHE BANK SPA C/
OMISSIS



BENI PIGNORATI:

- VILLARICCA (NA)- Via San Francesco D' Assisi n°44: Appartamento P.5° int.13
- CALVIZZANO (NA)- Viale della Repubblica n°33: Appartamento P.1° int. 6

Napoli, 21 maggio 2021



INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI	pag. 3
4. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
5. RELAZIONE	pag. 6
1° QUESITO – Identificazione diritti reali e beni	pag. 6
2° QUESITO – Descrizione dei beni	pag. 9
3° QUESITO – Dati catastali – Variazioni catastali	pag. 16
4° QUESITO - Individuazione dei lotti	pag. 19
5° QUESITO – Provenienza – Titolo ultraventennale.....	pag. 21
6° QUESITO – Titoli autorizzativi – Condonò Edilizio - Difformità	pag. 23
7° QUESITO – Stato locativo	pag. 25
8° QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 26
9° QUESITO – Suolo demaniale	pag. 27
10° QUESITO – Usi civici	pag. 27
11° QUESITO – Spese di natura condominiale.....	pag. 27
12° QUESITO – Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dell’immobile.....	pag. 28
13° QUESITO – Quota indivisa – Divisibilità del bene	pag. 32
14° QUESITO – Certificati di stato civile, matrimonio	pag. 32
6. ALLEGATI	pag. 33



1. PREMESSA

Con ordinanza del 12.11.2020, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Paola Caserta convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe. In data 17.11.2020, prestato il giuramento di rito in modalità telematica, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 22.06.2021**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATI-1° PARTE:

APPARTAMENTO IN VILLARICCA (NA)

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA – CONVOCAZIONE C.T.U.;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI – VILLARICCA;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VILLARICCA:
 - 4.1) STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA TERRENI;
 - 4.2) VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE SUB 16;
 - 4.3) VISURA STORICA CATASTO TERRENI;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA – VILLARICCA:
 - 5.1) LICENZA EDILIZIA N°2279 DEL 15.10.1983;
 - 5.2) LICENZA EDILIZIA N°2480 DEL 23.10.1988 CON STRALCIO GRAFICI;
 - 5.3) CERTIFICAZIONE DEL COMUNE DI VILLARICCA;
 - 5.4) STRALCIO ZONIZZAZIONE PRG E RELATIVE N.T.A.;
 - 5.5) RICHIESTA DI CERTIFICAZIONE ALLA SOPRINTENDENZA DI ESISTENZA VINCOLI;
 - 5.6) CERTIFICAZIONE ATTESTANTE L'INESISTENZA DI USI CIVICI;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE – VILLARICCA:
 - 6.1) CERTIFICAZIONE NOTARILE NOTAIO PIETRO SORMANI DEL 20.09.2017;
 - 6.2) INTEGRAZIONE ALLA CERTIFICAZIONE NOTAR. NOTAIO GIORDANO DEL 30.10.2020;
 - 6.3) ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO P.CANTE REP.25327 DEL 11.05.2004;
 - 6.4) ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO REP. 35146 DEL 20.03.1990;
 - 6.5) VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE E NOTE DI TRASCRIZIONE;
 - 6.6) CERTIFICAZIONE AGENZIA ENTRATE DI NAPOLI 2;
 - 6.7) CERTIFICATI: ESTRATTO DI MATRIMONIO, RESIDENZA STORICO;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/INDAGINI DI MERCATO – VILLARICCA;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U. – VILLARICCA;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U. – VILLARICCA;
- 10) NOTA ATTESTANTE ESISTENZA ONERI CONDOMINIALI – VILLARICCA.

ALLEGATI-2° PARTE:

APPARTAMENTO IN CALVIZZANO (NA)

- 11) VERBALE OPERAZIONI PERITALI - CALVIZZANO;
- 12) DOCUMENTAZIONE CATASTALE- CALVIZZANO:
 - 12.1) STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA TERRENI;
 - 12.2) VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE SUB 10;



- 12.3) VISURA STORICA CATASTO TERRENI;
- 13) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA - CALVIZZANO:
 - 13.1) LICENZA EDILIZIA N°212 DEL 28.10.1964 CON STRALCIO GRAFICI;
 - 13.2) VARIANTE ALLA LICENZA EDILIZIA N°25 DEL 15.10.1966;
 - 13.3) CERTIFICAZIONE DEL COMUNE DI CALVIZZANO;
 - 13.4) STRALCIO ZONIZZAZIONE PUC E RELATIVE N.T.A.;
 - 13.5) RICHIESTA DI CERTIFICAZIONE ALLA SOPRINTENDENZA DI ESISTENZA VINCOLI;
- 14) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE – CALVIZZANO:
 - 14.1) ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO CANTE REP. 3618 DEL 03.05.2001;
 - 14.2) ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO D' ALESSANDRO REP. 138549 DEL 14.02.1968;
 - 14.3) VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE E NOTE DI TRASCRIZIONE;
- 15) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/INDAGINI DI MERCATO - CALVIZZANO;
- 16) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U. –CALVIZZANO;
- 17) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U. - CALVIZZANO;
- 18) NOTA ATTESTANTE ESISTENZA ONERI CONDOMINIALI.

3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (cfr.all.2), qui sinteticamente riportato:

- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- 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.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 21.12.2020

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Villaricca (NA) alla Via San Francesco D'Assisi n°44 (già Via Marchesella), in un Condominio denominato "California - Nuova Zelanda", dove, alla presenza dell'Avv. Raffaele Sepe, custode giudiziario nominato dal G.E., della sig.ra OMISSIS, debitrice, e del sig. OMISSIS, che detiene l'appartamento con la propria famiglia, viene eseguito rilievo



metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione.

4.2 SOPRALLUOGO DEL 21.12.2020

Proseguono le operazioni peritali presso il cespite sito in Calvizzano (NA) al Viale della Repubblica n°33, dove, alla presenza dell'Avv. Raffaele Sepe, custode giudiziario, della sig.ra OMISSIS, debitrice, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione.

4.3 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO

In data 17.11.2020, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto, vengono acquisiti gli stralci di fogli di mappa terreni, le visure storiche, le planimetrie dei beni oggetto di pignoramento, e le visure delle rispettive particelle al Catasto Terreni.

4.4 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 21.04.2021, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisita copia dell'atto di compravendita notaio Renato d'Alessandro rep.138549 del 14.02.1968, nonché copia dell'atto di assegnazione di alloggio notaio Mario Ferrara rep. 35146 del 20.03.1990.

4.5 INDAGINI PRESSO STUDIO NOTARILE CANTE DI SANT'ANTIMO

In data 15.04.2021, presso lo studio notarile Cante di Sant'Antimo, viene acquisita copia dell'atto di compravendita rep.3618 del 03.05.2001 (relativo all'immobile in Calvizzano) e dell'atto di compravendita rep.25327 del 11.05.2004 (relativo all'immobile in Villaricca), entrambi a rogito del notaio Pasquale Cante.

4.6 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 2

In data 03.05.2021, presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile (sub 16 - Villaricca e sub 10 - Calvizzano), nonché note di trascrizione.

4.7 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO ATTI PRIVATI NAPOLI 2/ AVERSA

In data 15.01.2021, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di contratti di locazione a nome della debitrice, ma ad oggi tali contratti non sono stati forniti. È stata effettuata anche una richiesta all'Agenzia



delle Entrate di Aversa in data 19.05.2021, che non ha avuto riscontro.

4.8 INDAGINI PRESSO COMUNE DI VILLARICCA (NA) – UFFICIO TECNICO

In data 15.04.2021, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca (NA), viene acquisita copia della seguente documentazione edilizia ed urbanistica relativa al cespite oggetto di pignoramento:

- Licenza Edilizia n°2279 del 15.10.1983;
- Licenza Edilizia n°2480 del 23.10.1988 con stralcio grafici;
- Certificazione del Comune di Villaricca;
- Stralcio zonizzazione PRG e relative N.T.A.

4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI CALVIZZANO (NA) – UFFICIO TECNICO

In data 05.05.2021, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calvizzano (NA), viene acquisita copia della seguente documentazione edilizia ed urbanistica relativa al cespite oggetto di pignoramento:

- Licenza Edilizia n°212 del 28.10.1964 con stralcio grafici;
- Variante alla Licenza Edilizia n°25 del 15.10.1966;
- Certificazione del Comune di Calvizzano;
- Stralcio zonizzazione PUC e relative N.T.A.

4.10 INDAGINI PRESSO COMUNE DI MUGNANO DI NAPOLI - ANAGRAFE

In data 06.05.2021 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mugnano di Napoli, viene acquisita la seguente documentazione (relativa alla debitrice): Estratto dell'Atto di Matrimonio e Certificato di residenza storico.

4.11 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 05.05.2021, vengono effettuate indagini relative all'inesistenza di usi civici relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

4.12 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 05.05.2021, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici, viene richiesto certificato di inesistenza di vincoli insistenti sui beni in esame, ma ad oggi tale certificato non è stato ancora fornito.

4.13 INDAGINI PRESSO AMMINISTRAZIONE DEI CONDOMINI

In data 10.05.2021 viene fornita dall'Amministratore del Condominio del fabbricato in Calvizzano, OMISSIS, nota comprovante l'esistenza di oneri condominiali pregressi. In data 13.05.2021, viene fornita dall'Amministratore del Condominio del fabbricato in Villaricca, Sig. OMISSIS, nota comprovante l'esistenza di oneri condominiali pregressi.



5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito dai seguenti immobili, pignorati per i diritti pari alla piena proprietà:

LOTTO N.1:

APPARTAMENTO SITO IN VILLARICCA (NA) – VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI N°44, P.5° INT.13

LOTTO N.2:

APPARTAMENTO SITO IN CALVIZZANO (NA) – VIALE DELLA REPUBBLICA N°33, P.1° INT.6

La sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal Giudice e qui di seguito sinteticamente riportati:

1° QUESITO:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

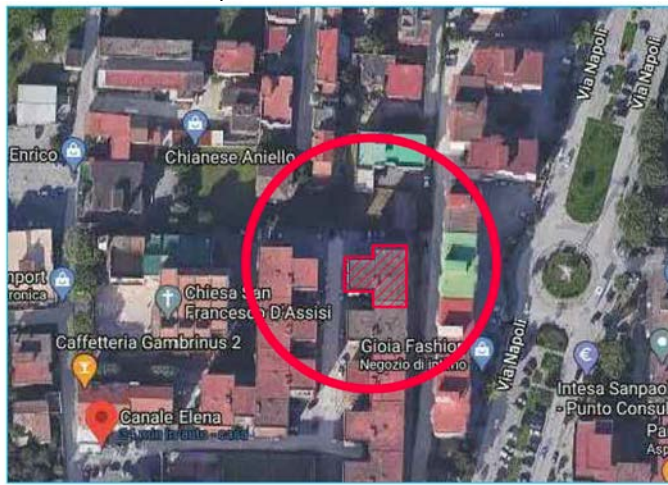
DIRITTI REALI PIGNORATI

I beni pignorati risultano di proprietà della sig.ra OMISSIS per la quota pari ad 1/1; sull'atto di pignoramento, viene riportato che il cespite è pignorato per la piena proprietà. Sull'estratto di matrimonio acquisito dalla sottoscritta (**cf. all.6.7**), è riportato che la sig.ra OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data OMISSIS a OMISSIS. Annotazioni: gli sposi sceglievano il regime di separazione dei beni, con atto notaio Pasquale Cante rep.3617 del 03.05.2001; con provvedimento del Tribunale di Napoli del 05.06.2015 è stata pronunciata la separazione tra i coniugi.

LOTTO N°1:

IDENTIFICAZIONE BENI – VILLARICCA (NA): VIA S. FRANCESCO D'ASSISI N°44

Il cespite pignorato consiste in un **appartamento**, a destinazione residenziale, ricompreso in un fabbricato sito in Villaricca (NA) alla Via San Francesco D'Assisi n°44, posto al P.5° int.13, oltre cantina al PT.



Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare



I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali e, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto (**cf. all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:

Comune di **VILLARICCA** Foglio **2** p.lla **640** SUB **16**

Cat. **A/2** classe **2** consistenza **5 vani** Rendita **€ 322,79**

Indirizzo: Via Marchesella piano: T-5 interno: 13 scala: A edificio: A

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Si precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo privo di civico e non più attuale, erroneamente riportato in visura, "*Via Marchesella*", con quello corretto "*Via San Francesco D'Assisi n°44*".

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riportate nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.3**), che si riportano al paragrafo 3° QUESITO.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la particella **640** del foglio **2**.



Stralcio di mappa catastale

CONFINI

L'appartamento in esame identificato con l'int.13 (SUB 16), come desunto dalla planimetria catastale, verificato in sede di sopralluogo e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.2**), risulta così confinante:

- a nord, ad est e ad ovest con viale condominiale;
- a sud con pianerottolo, e vano scala.

Dati
catastali
attuali

Mappa
catastale

Confini



LOTTO N°2:**IDENTIFICAZIONE BENI – CALVIZZANO (NA): VIALE DELLA REPUBBLICA N°33**

Il cespite pignorato consiste in un **appartamento**, a destinazione residenziale, ricompreso in un fabbricato sito in Calvizzano (NA) al Viale della Repubblica n°33, P.1° int.6.



Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali e, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto (**cf. all.12.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:

Comune di **CALVIZZANO** Foglio **2** p.lla **183** **SUB 10**

Cat. **A/2** classe **2** consistenza **5 vani** Rendita **€ 322,79**

Indirizzo: Via Privin n. 9C piano: 1 interno: 6 scala: U

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Si precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo non corretto, erroneamente riportato in visura, "Via Privin", con quello attuale "Viale della Repubblica n°33".

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riportate nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.16.3**), che si riportano al paragrafo 3° QUESITO.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.12.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la particella **183** del foglio **2**.

Dati
catastali
attuali

Mappa
catastale





Stralcio di mappa catastale

CONFINI

L'appartamento in esame identificato con l'int.6 (SUB 10), come desunto dalla planimetria catastale, verificato in sede di sopralluogo e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.16.2**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. e con pianerottolo e vano scala;
- a sud con altra u.i.;
- ad est con cortile interno;
- ad ovest con Viale della Repubblica.

Confini

2° QUESITO:

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO N°1:**DESCRIZIONE BENI – VILLARICCA (NA): VIA S. FRANCESCO D'ASSISI N°44**

L'edificio in cui è ubicato il cespite in esame è ricompreso in un complesso immobiliare, denominato "Parco California – Nuova Zelanda", realizzato ai sensi della Legge 167/1962 (piano di zona per l'Edilizia economica e popolare), sito in Villaricca (NA) alla Via San Francesco D'Assisi n°44 (già Via Marchesella); il cespite pignorato consiste in un **appartamento** a destinazione residenziale, identificato con l'int. 13, posto al P.5°, oltre cantina al PT distinta con l'int.13, dell'edificio "A" - Scala A.

L'accesso al fabbricato avviene da Via S. Francesco D'Assisi, tramite cancello in ferro carrabile e pedonale, superato il quale, dopo aver percorso il viale condominiale interno, si accede al fabbricato in esame. Esistono anche altri accessi al Parco da Via Napoli n°23 e da Via Marchesella.

L'area scoperta del lotto è utilizzata come spazio di manovra e di sosta delle auto; da informazioni assunte durante l'accesso, risulta esserci un posto auto scoperto assegnato all'u.i. in esame.

Descrizione dei beni

Parti comuni





Veduta del fabbricato "A" dall'interno del Parco "California - Nuova Zelanda"

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile in esame, denominato "A", presenta impronta irregolare; si sviluppa su n°6 livelli fuori terra (piano terra e n°5 piani superiori) con copertura piana (cfr.all.9 foto 1-2); presenta struttura portante in c.a. con tompagnature esterne del tipo tradizionale. Le facciate del fabbricato sono tinteggiate o rivestite con mattoncini di klinker; gli infissi di finestra sono in alluminio con avvolgibili in pvc; i balconi sono protetti da balaustre in cls (cfr.all.9 foto1-2).

Esterno

Lo stato di manutenzione delle facciate è **discreto**, così come l'androne ed il vano scala (cfr.all.9 foto 3-4).

L'accesso al fabbricato in esame (*corpo A*) avviene tramite portone metallico, superato il quale, si raggiunge il vano scala (cfr.all.9 foto 4); l'edificio risulta dotato di impianto **ascensore**.

Parti comuni



Portone d'accesso al fabbricato A - Scala A



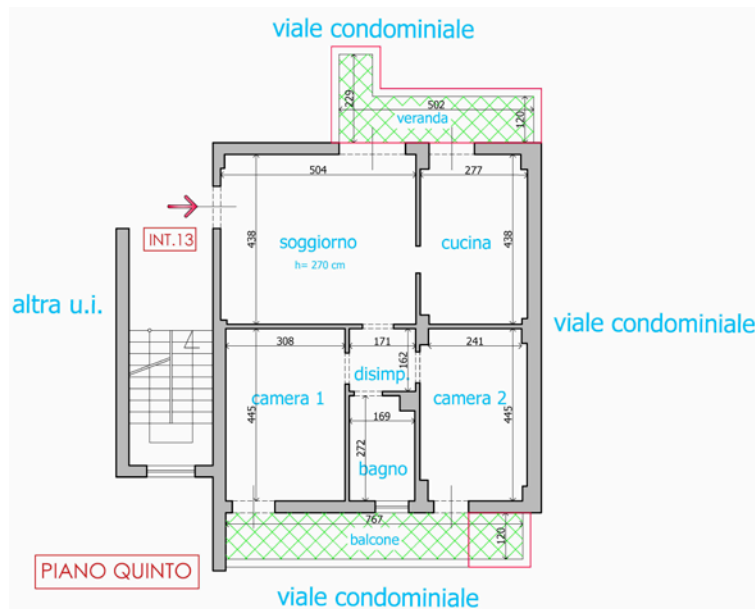
L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, a destinazione residenziale, ubicato al P.5° del fabbricato A, identificato con l'int.13; presenta superficie netta pari a mq 67 e superficie lorda di mq 77; esso risulta così composto (**cf. all.9 foto 5-16**):

Descrizione dell'u.i.

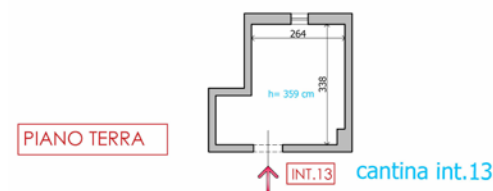
- soggiorno, cucina, n°2 camere da letto, bagno e disimpegno;
- balcone di mq 9 e veranda su preesistente balcone di mq 7;
- cantina al PT distinta con l'int.13, di superficie netta pari a mq 10;
- possibilità di parcheggio in area scoperta condominiale.

Finiture ed impianti: pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica; infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc; porte interne in legno tamburato; pareti tinteggiate; impianto elettrico sotto traccia; impianto di riscaldamento; altezza utile interna misurata h= cm 270.

Caratteristiche di finitura



Planimetria dell'appartamento pignorato al P.5° - INT.13



Planimetria della cantina al PT - int.13

L'immobile risulta detenuto dal sig. OMISSIS, in virtù di contratto di locazione registrato al n. 2864/3 del 10.04.2013, rinnovato sino al 31.03.2021, come dichiarato a verbale (**cf. all.3**).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.



Appartamento pignorato al P.5° int.13: Soggiorno

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in €1.500, e si quantifica in €300,00 il costo per la redazione dell'A.P.E. Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA - VILLARICCA

Il cespite in argomento è sito in Villaricca (NA) alla Via S. Francesco D'Assisi n°44. Villaricca è un comune dell'hinterland partenopeo e dista 17 km da Napoli; presenta una superficie di circa 7 Km² con popolazione di circa 31.000 abitanti. La strada in cui è ubicato il cespite rappresenta una strada semicentrale, a ridosso del Corso Europa; la zona è dotata di adeguati esercizi commerciali e di trasporto pubblico.

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA SEMICENTRALE".

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la SS 162 (asse mediano) e la SP1 (circumvallazione esterna).

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità dei parcheggi;
- dalla scarsità di servizi ricreativi e di verde pubblico.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

Ubicazione



LOTTO N°2:**DESCRIZIONE BENI – CALVIZZANO (NA): VIALE DELLA REPUBBLICA N°33**

L'edificio in cui è ricompreso il cespite in esame è ubicato in Calvizzano (NA) al Viale della Repubblica n°33 (già Via Provinciale Marano-Calvizzano n°9C); il cespite pignorato consiste in un **appartamento** a destinazione residenziale, identificato con l'**int. 6**, posto al P.1°.

Descrizione
dei beni



Veduta del fabbricato da Viale della Repubblica

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile in esame presenta impronta pressoché ad "H"; si sviluppa su n°6 livelli fuori terra (piano terra e n°5 piani superiori) con copertura piana (cfr.all.17 foto 1-2); presenta struttura portante in c.a. con tompagnature esterne del tipo tradizionale. Le facciate del fabbricato sono tinteggiate o rivestite con mattoncini di klinker; gli infissi di finestra sono in alluminio con avvolgibili in pvc; le ringhiere dei balconi sono in ferro decorate con disegni geometrici (cfr.all.17 foto 1-2).

Esterno

Lo stato di manutenzione delle facciate è **discreto**, così come l'androne ed il vano scala (cfr.all.17 foto 3).

L'accesso al fabbricato in esame avviene tramite portone in alluminio e vetro, superato il quale, si raggiunge il vano scala (cfr.all.17 foto 3-4); l'edificio risulta dotato di impianto **ascensore**.

Parti
comuni





Portone d'accesso al fabbricato al civ. 33

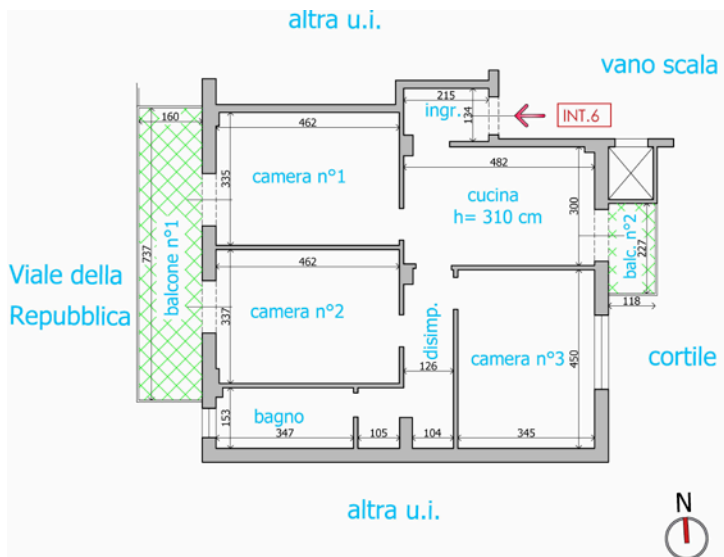
L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, a destinazione residenziale, ubicato al P.1°, identificato con **l'int.6**; presenta superficie netta complessiva pari a mq 77, e superficie lorda pari a mq 87, e risulta così composto (**cf. all.17 foto 5-12**):

Descrizione dell'u.i.

- ingresso, cucina, n°3 camere, bagno e disimpegno;
- n°2 balconi.

Finiture ed impianti: pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica; infissi esterni in alluminio color legno con avvolgibili in pvc; porte interne in legno tamburato; pareti tinteggiate; impianto elettrico sotto traccia; è presente l'impianto riscaldamento ma sono stati smontati i termosifoni; è presente un condizionatore a split; altezza utile interna misurata h= cm.310.

Caratteristiche di finitura



Planimetria dell'appartamento pignorato al P.1° - INT.6



L'immobile risulta disabitato ma nella disponibilità della debitrice, come dichiarato a verbale (cfr.all.3).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.



Appartamento pignorato al P.1° int.6: Cucina

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€1.500**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E. Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA - CALVIZZANO

Il cespite in argomento è sito in Calvizzano (NA) al Viale della Repubblica n°33. Calvizzano è un comune dell'hinterland partenopeo e dista 14 km da Napoli; presenta una superficie di circa 4 Km² con popolazione di circa 12.000 abitanti.

La strada in cui è ubicato il cespite rappresenta una strada centrale, poco distante dal Municipio; la zona è dotata di adeguati esercizi commerciali e di trasporto pubblico. Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA CENTRALE".

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la SP1 (circumvallazione esterna).

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

Ubicazione



- dalla scarsità dei parcheggi;
- dalla scarsità di verde pubblico.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

3° QUESITO:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

LOTTO N°1:

DATI CATASTALI – VILLARICCA (NA): VIA S. FRANCESCO D'ASSISI N°44

I dati catastali, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. **all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:

Comune di **VILLARICCA** Foglio **2** p.lla **640** SUB **16**

Cat. **A/2** classe **2** consistenza **5 vani** Rendita **€ 322,79**

Indirizzo: Via Marchesella piano: T-5 interno: 13 scala: A edificio: A

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Si precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo privo di civico e non più attuale, erroneamente riportato in visura, "Via Marchesella", con quello corretto "Via San Francesco D'Assisi n°44".

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, a partire dalla sua costituzione nell'impianto meccanografico del 12.12.1989, non ha subito variazioni rilevanti.

La planimetria catastale dell'u.i. reca come data di presentazione la seguente: **12.12.1989** (cfr. **all.4.2**).

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (cfr. **all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la particella **640** del foglio **2**.

Dalla visura storica al Catasto Terreni (cfr. **all.4.3**) la p.lla 640 del F.2 viene riportata come ENTE URBANO di are 41 23.

RISPONDEZZA FORMALE DATI CATASTALI

È stata riscontrata la rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e nel titolo di acquisto (cfr. **all.6.3**).

Dati
catastali
attuali

Mappa
catastale

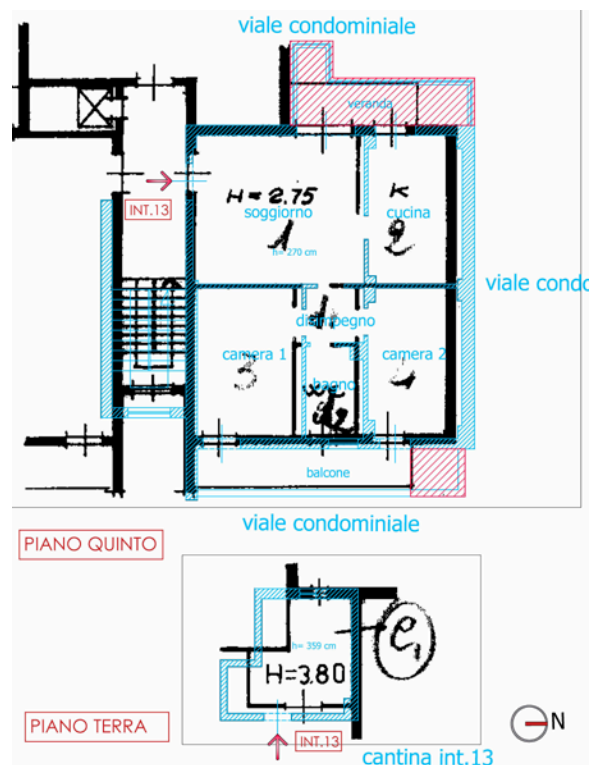


CONFORMITÀ CATASTALE

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (cfr. all.8-3), ad eccezione delle seguenti difformità:

1. **modifiche di sagoma:** i balconi dell'appartamento si presentano di dimensione maggiore rispetto alla planimetria catastale; anche la cantina presenta sagoma di dimensione leggermente maggiore rispetto alla planimetria catastale;
2. **veranda:** si riscontra la presenza di veranda su preesistente balcone lato ovest.

Conformità plan.
Catastale - stato
dei luoghi



Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo dello stato dei luoghi

La sottoscritta ritiene che si dovrà presentare presso l'Ufficio del Catasto pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) e presentare la planimetria con le modifiche accertate, dopo aver smontato la veranda, che risulta essere non legittima dal punto di vista urbanistico, come riportato al paragrafo 6° QUESITO.

LOTTO N°2:**DATI CATASTALI - CALVIZZANO (NA): VIALE DELLA REPUBBLICA N°33**

I dati catastali, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all.12.2), sono i seguenti:



DATI CATASTALI:

Comune di **CALVIZZANO** Foglio **2** p.lla **183** SUB **10**
Cat. **A/2** classe **2** consistenza **5 vani** Rendita **€ 322,79**

Indirizzo: Via Privin n. 9C piano: 1 interno: 6 scala: U

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Si precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo non corretto, erroneamente riportato in visura, "Via Privin", con quello attuale "Viale della Repubblica n°33".

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, a partire dalla sua costituzione nell'impianto meccanografico del 30.06.1987, non ha subito variazioni rilevanti.

La planimetria catastale attuale dell'u.i. reca come data di presentazione la seguente: **16.02.1970 (cfr.all.12.2)**.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cfr.all.12.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la particella **183** del foglio **2**.

Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cfr.all.12.3**) la p.lla 183 del F.2 viene riportata come ENTE URBANO di are 07 35.

RISPONDEZZA FORMALE DATI CATASTALI

È stata riscontrata la rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e nel titolo di acquisto (**cfr.all.14.1**).

CONFORMITÀ CATASTALE

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8-3**), ad eccezione delle seguenti difformità:

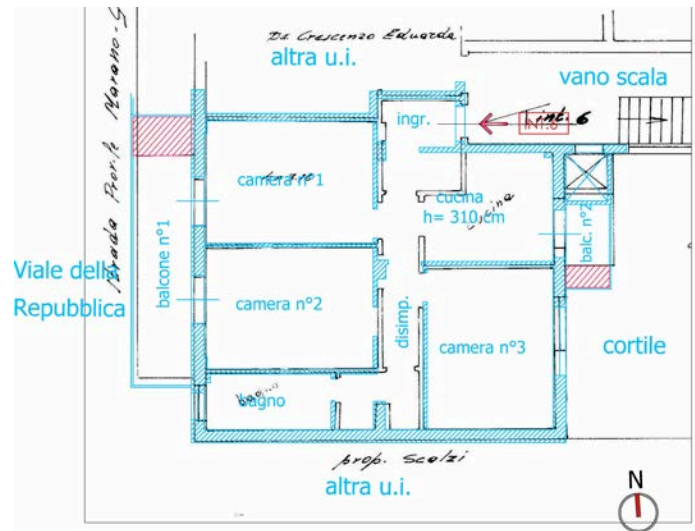
- 1. modifiche di sagoma dei balconi:** i balconi dell'appartamento si presentano di dimensione maggiore rispetto alla planimetria catastale;
- 2. diversa distribuzione interna:** si riscontra una lieve modifica dei tramezzi interni.

Dati
catastali
attuali

Mappa
catastale

Conformità plan.
Catastale - stato
dei luoghi





Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo dello stato dei luoghi

La sottoscritta ritiene non si possa provvedere a presentare presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) documentazione di aggiornamento catastale – pratica DOCCA, avendo riscontrato le difformità urbanistiche riportate al paragrafo 6° QUESITO.

4° QUESITO:

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

1) LOTTO 1: VILLARICCA (NA) - APPARTAMENTO AL P5° INT.13

Quota pari alla piena proprietà di appartamento a destinazione residenziale, ricompreso in un fabbricato in Condominio realizzato ai sensi della Legge 167/1962 (Edilizia economica e popolare), sito in Villaricca (NA) alla Via San Francesco D'Assisi n°44, P.5° SC. A Ed. A int. 13.

L'appartamento pignorato presenta superficie netta pari a mq 67 ed è composto da soggiorno, cucina, n°2 camere da letto, bagno e disimpegno; balcone di mq 9 e veranda su preesistente balcone di mq 7; cantina al PT distinta con l'int.13, di superficie netta pari a mq 10.

Risulta confinante a nord, ad est e ad ovest con viale condominiale; a sud con pianerottolo, e vano scala.

L'appartamento risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

Comune di **VILLARICCA** Foglio **2** p.lla **640** SUB **16**

Cat. **A/2** classe **2** consistenza **5 vani** Rendita **€ 322,79**

Indirizzo: Via Marchesella piano: T-5 interno: 13 scala: A edificio: A

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di alcune difformità; in merito alle difformità catastali si ritiene che si



possa provvedere a presentare pratica di aggiornamento catastale, dopo aver rimosso la veranda, che risulta non legittima.

Il fabbricato è stato edificato giusta Licenza Edilizia n°2279 del 15.10.1983 e successiva variante n°2480 del 23.01.1988.

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra i grafici di concessione edilizia e lo stato dei luoghi, ad eccezione della veranda realizzata sul balcone lato ovest, che dovrà essere rimossa in quanto non legittima dal punto di vista urbanistico, ad un costo stimato per lo smontaggio pari ad €500.

Da informazioni assunte presso il Comune di Villaricca, risulta che per il riscatto del diritto di proprietà pro-quota dell'area compresa nel piano di zona 167, già concessa in diritto di superficie (art. 35 Legge n.865/71), dovrà essere pagato al Comune un importo non inferiore ad **€2.500** (tale importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta e resterà a carico dell'acquirente); si precisa che si è in attesa di certificazione del Comune con il conteggio dell'importo esatto.

Il prezzo base d'asta del bene è stato ottenuto applicando decurtazioni e correzioni al valore di mercato del bene in esame (V_m) calcolato, come evidenziato nei paragrafi precedenti e/o seguenti.

In definitiva il prezzo base d'asta del cespite in esame, considerato LIBERO, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°1: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO P.5° int.13

€ 90.000,00

2) LOTTO 2: CALVIZZANO (NA) – APPARTAMENTO AL P.1° INT. 6

Quota pari alla piena proprietà di appartamento a destinazione residenziale, ricompreso in un fabbricato sito in Calvizzano (NA) al Viale della Repubblica n°33, P.1° int. 6. L'appartamento pignorato presenta superficie netta pari a mq 77 ed è composto da ingresso, cucina, n°3 camere, bagno, disimpegno, n°2 balconi.

Risulta confinante a nord con altra u.i. e con pianerottolo e vano scala; a sud con altra u.i.; ad est con cortile interno; ad ovest con Viale della Repubblica.

L'appartamento risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

Comune di **CALVIZZANO** Foglio **2** p.lla **183** SUB **10**

Cat. **A/2** classe **2** consistenza **5 vani** Rendita **€ 322,79**

Indirizzo: Via Privin n. 9C piano: 1 interno: 6 scala: U

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).



Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di alcune difformità; in merito alle difformità catastali si ritiene che non si possa provvedere a presentare pratica di aggiornamento catastale, avendo riscontrato le difformità urbanistiche riportate al paragrafo 6° QUESITO.

Il fabbricato è stato edificato giusta Licenza Edilizia n°212 del 28.10.1964 e successiva Variante n°25 del 15.10.1966. È stata riscontrata la sostanziale conformità tra i grafici di licenza edilizia e lo stato dei luoghi, ad eccezione di un piccolo ampliamento di superficie dell'ambiente bagno, non legittimo dal punto di vista urbanistico, pertanto è stata applicata una decurtazione per difformità urbanistiche insanabili.

Il prezzo base d'asta del bene è stato ottenuto applicando decurtazioni e correzioni al valore di mercato del bene in esame (V_m) calcolato, come evidenziato nei paragrafi precedenti e/o seguenti.

In definitiva il prezzo base d'asta del cespite in esame, considerato LIBERO, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO N°2: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO P.1° INT.6	€ 93.000,00
INTERO CESPITE: PREZZO BASE D'ASTA N°2 LOTTI	€ 183.000,00

5° QUESITO:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

PROVENIENZA - VILLARICCA

Con **atto di compravendita Pasquale Cante rep. 25327 del 11.05.2004**, trascritto il 27.05.2004 ai nn.25635/18231, acquisito presso lo studio notarile Cante di Sant'Antimo (**cf. all.6.3**), i sig.ri OMISSIS e OMISSIS, coniugi in comunione legale dei beni, vendono alla sig.ra OMISSIS il cespite in oggetto. Si precisa che su tale atto la identificazione catastale dell'immobile corrisponde a quella attuale. Con **atto di assegnazione di alloggio notaio Mario Ferrara rep. 35146/9098 del 20.03.1990**, trascritto in data 19.04.1990 ai nn. 13728/10584, acquisito dalla sottoscritta presso l'Archivio Notarile di Napoli (**cf. all.6.4**), cui ha fatto seguito **atto di rettifica rep. 58227 del 14.09.1995**, trascritto il 09.10.1995 ai nn. 26553/19419, la "Società California Cooperativa Edilizia a r.l." assegnava al socio OMISSIS l'immobile oggetto di pignoramento. Sull'atto suddetto si legge che "dopo venti anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità la parte assegnataria potrà trasferire la proprietà a chiunque o costituire sull'immobile assegnatole diritti reali o di godimento, con l'obbligo di

Provenienza:
Appartamento
in Villaricca



pagamento a favore del Comune che ha ceduto l'area di una somma determinata ai sensi dell'art.35 comma XVII della Legge n.865 del 1971" (cfr.all.6.4).

Pertanto, come accertato presso il Comune di Villaricca, in caso di vendita del bene sarà facoltà dell'acquirente riscattare il diritto di proprietà pro-quota dell'area compresa nel piano di zona 167, già concessa in diritto di superficie (art. 35 Legge n.865/71); da informazioni assunte presso il Comune di Villaricca, risulta che per il riscatto del diritto di proprietà pro-quota dell'area compresa nel piano di zona 167, già concessa in diritto di superficie (art. 35 Legge n.865/71), dovrà essere pagato al Comune un importo non inferiore ad €2.500 (tale importo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta e resterà a carico dell'acquirente); si precisa che si è in attesa di certificazione del Comune con il conteggio dell'importo esatto, che non è stato ancora fornito.

PROVENIENZA - CALVIZZANO

Con **atto di compravendita Pasquale Cante rep. 3618 del 03.05.2001**, trascritto il 12.05.2001 ai nn. 17747/13338, acquisito presso lo studio notarile Cante di Sant'Antimo (cfr.all.14.1), i sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, e OMISSIS vendono alla sig.ra OMISSIS il cespite in oggetto. Si precisa che su tale atto l'identificazione catastale dell'immobile corrisponde a quella attuale.

Provenienza:
Appartamento
in Calvizzano

Ai venditore il cespite pervenne come qui di seguito riportato:

- Quanto alla quota di proprietà di ½ di OMISSIS:

Con **atto di compravendita Renato D'Alessandro rep.138549 del 14.02.1968**, trascritto il 16.02.1968 ai nn. 7735/5657, acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli (cfr.all.14.2), i sig.ri OMISSIS e OMISSIS acquistavano in parti uguali ed in comune ed indiviso la proprietà dell'u.i. in oggetto dal sig. OMISSIS.

- Quanto alla quota di proprietà di 3/18 di OMISSIS e di 2/18 ciascuno di OMISSIS, OMISSIS, e OMISSIS:

Con **denuncia di successione** in morte del sig. OMISSIS, registrata a Napoli al n. 5438 vol. 2391 e trascritta il 03.10.1978 ai nn. 20478/18730 (cfr.all.6.1-6.2), il bene pervenne per successione alla coniuge OMISSIS (quota di 3/18) ed ai figli OMISSIS, OMISSIS, e OMISSIS (quota di 2/18 ciascuno); si rileva accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 21.06.1982 ai nn. 17363/14875.



6° QUESITO:

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

LOTTO N°1:**APPARTAMENTO IN VILLARICCA (NA)****TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)**

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile in esame è parte di un complesso edilizio realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n°2279 del 15.10.1983** e successiva **variante n°2480 del 23.01.1988**, rilasciate dal Comune di Villaricca alla Società "Coop. California SRL" (cfr.all.5.1-5.2). Il progetto prevedeva la costruzione di "un fabbricato in zona 167 per un totale di 90 appartamenti..." (cfr.all.5.1).

Licenza edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune è stata acquisita copia della suddetta concessione edilizia n°2279/1983, e successiva variante n°2480/1988 con allegati e stralcio dei grafici di progetto (cfr.all.5.2).

Dalla Certificazione del 03.05.2021 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca, emerge che non risultano presentati altri titoli abilitativi né istanze di condono per l'immobile in oggetto (cfr.all.5.3).

Condono edilizio

CORRISPONDENZA IMMOBILE: GRAFICI DI CONCESSIONE – STATO DEI LUOGHI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra i grafici di concessione edilizia e lo stato dei luoghi (cfr.all.8.2), ad eccezione della **veranda** realizzata sul balcone lato ovest, che dovrà essere rimossa in quanto non legittima dal punto di vista urbanistico, ad un costo stimato per lo smontaggio pari ad **€500** (tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta).

La sottoscritta ritiene si potrà presentare presso l'Ufficio del Catasto pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) e presentare la planimetria con le modifiche accertate, dopo aver ripristinato lo stato dei luoghi (e smontato la veranda).

Come riportato al paragrafo 5° QUESITO, in caso di vendita del bene sarà facoltà dell'acquirente **riscattare il diritto di proprietà pro-quota** dell'area compresa nel piano di zona 167, già concessa in diritto di superficie (art. 35 Legge n.865/71); da informazioni assunte presso il Comune di Villaricca, risulta che per il riscatto del diritto di proprietà pro-quota dell'area compresa nel piano di zona 167, già concessa in diritto di superficie (art. 35 Legge n.865/71), dovrà essere pagato al Comune un importo non inferiore ad €2.500 (tale importo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta e resterà a carico dell'acquirente); si precisa che si è in attesa di certificazione del Comune con il conteggio dell'importo esatto, che non è stato ancora fornito.



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle indagini eseguite nonché da Certificato del Comune di Villaricca rilasciato in data 03.05.2021 (cfr. all.5.4), si desume che il **P.R.G.** è stato approvato con D.P.A.P. n.14/87 ed entrato in vigore il 28.01.1988; in riferimento al PRG, l'area su cui insiste il cespite in esame:

P.R.G.

- ricade in **zona C/1 (edilizia economica e popolare)** del **PRG** (Norme tecniche d'attuazione in **all.5.4**);
- è **priva di qualsivoglia vincolo** (storico, artistico, paesaggistico, alberghiero di inalienabilità, di diritti demaniali e usi civici).

In data 05.05.2021 è stata richiesta Certificazione alla Soprintendenza di Napoli e Provincia (cfr. all.5.5), ma ad oggi tale certificazione ancora non è stata prodotta.

LOTTO N°2:**APPARTAMENTO IN CALVIZZANO (NA)****TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)**

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile in esame è stato realizzato in virtù di **Licenza Edilizia n°212 del 28.10.1964** e successiva **Variante n°25/1966 del 15.10.1966**, rilasciate dal Comune di Calvizzano all'ing. Guido Grassi (cfr. all.13.1-13.2). Presso l'Ufficio Tecnico del Comune è stata acquisita copia della suddetta licenza edilizia n°212/1964, con allegati e stralcio dei grafici di progetto, e successiva variante n°25/1966, priva di allegati (cfr. all.13.1-13.2).

Licenza edilizia

Dalla Certificazione del 28.04.2021, rilasciata dall'Ufficio Tecnico (cfr. all.13.3), emerge che non risultano presentati altri titoli abilitativi (DIA, SCIA ecc.) né istanze di condono per l'immobile in oggetto.

Condono edilizio

CORRISPONDENZA IMMOBILE: GRAFICI DI CONCESSIONE – STATO DEI LUOGHI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra i grafici di licenza edilizia n°212/1964 e lo stato dei luoghi (cfr. all.18.3), ad eccezione di:

1. **lievi modifiche di sagoma:** l'appartamento presenta lievi modifiche di sagoma rispetto al progetto, ed in particolare presenta diversa forma dei balconi;
2. **diversa distribuzione spazi interni:** sono stati modificati i tramezzi interni, in difformità da quanto riportato nei grafici di progetto.
3. **ampliamento:** è stato realizzato un piccolo ampliamento di superficie dell'ambiente bagno, in difformità da quanto riportato nei grafici di progetto; tale ampliamento riguarda tutti i piani per l'intero prospetto su strada.

Si precisa che non sono stati reperiti i grafici di Variante n°25/1966, e pertanto per la conformità urbanistica sono stati analizzati i grafici di



Licenza n°212/1964.

In definitiva:

- Per quanto alle difformità **1. lievi modifiche di sagoma**, **2. diversa distribuzione spazi interni**, sulla base della normativa urbanistica vigente e della documentazione disponibile in atti, si ritiene che tali interventi rientrano tra gli interventi regolarizzabili tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01;

- Circa la eventuale sanabilità delle difformità **3. ampliamento**, sulla base della normativa urbanistica vigente e dei colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio preposto del Comune di Calvizzano, si rileva che l'ampliamento riscontrato non può essere ritenuto sanabile; pertanto verrà applicata una decurtazione sul valore di stima per tale difformità insanabile, pari al 5%.

La sottoscritta ritiene non si possa provvedere a presentare presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) documentazione di aggiornamento catastale – pratica DOCFA, avendo riscontrato le difformità urbanistiche su riportate.

Sanabilità
degli abusi
edilizi

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle indagini eseguite nonché da Certificato del Comune di Calvizzano rilasciato in data 28.04.2021 (cfr. **all.13.3**), si desume che il **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** è stato approvato con Delibera n.35 del 09.06.2020 ed entrato in vigore il 15.06.2020; in riferimento al PUC, l'area su cui insiste il cespite in esame:

- ricade in **zona B/1 (residenziale consolidata)** del **PUC** (Norme tecniche d'attuazione in **all.13.4**);
- è **priva di qualsivoglia vincolo** (storico, artistico, paesaggistico, alberghiero di inalienabilità, di diritti demaniali e usi civici).

In data 05.05.2021 è stata richiesta Certificazione alla Soprintendenza di Napoli e Provincia (cfr. **all.13.5**), ma ad oggi tale certificazione ancora non è stata prodotta.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dello stesso per ciascun immobile.

7° QUESITO:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

STATO LOCATIVO

In data 15.01.2021, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di

P.R.G.



contratti di locazione a nome della debitrice, ma ad oggi tali contratti non sono stati forniti. È stata effettuata anche una richiesta all' Agenzia delle Entrate di Aversa in data 19.05.2021, che non ha avuto riscontro.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è emerso che l'immobile in Villaricca è occupato dal sig. OMISSIS, che detiene l'appartamento con la propria famiglia con contratto di locazione registrato al n°2864/3 del 10.04.2013 al canone di €370 mensili, con inizio locazione in data 01.04.2013 e fine locazione in data 31.03.2021, e quindi ad oggi tale contratto risulta scaduto. Pertanto, ai fini della valutazione, l'appartamento in Villaricca verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Immobile libero:
contratto scaduto

Per quanto riguarda il bene in Calvizzano, è emerso che l'immobile in oggetto è disabitato, ma è nella disponibilità della debitrice. Pertanto, ai fini della valutazione, il cespite verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Immobile
libero

8° QUESITO:

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

VINCOLI

Circa il **regime vincolistico**, da indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico di Villaricca e di Calvizzano (**cf. all.5.4-13.4**), è emerso che:

Vincoli

- **non** sussiste alcun **vincolo** storico, artistico, paesaggistico, alberghiero di inalienabilità, di diritti demaniali, di uso civico.

In data 05.05.2021 è stata richiesta Certificazione alla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all.5.5-13.5**), ma ad oggi tale certificazione ancora non è stata prodotta.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE - VILLARICCA

Per quanto riguarda oneri di natura condominiale, per l'immobile in **Villaricca**, da nota a firma dell'Amministratore di Condominio sig. OMISSIS (**cf. all.10**), emerge quanto qui di seguito riportato:

- spesa annua di gestione ordinaria è pari a **€ 491.58 (€41 mensile)**;
- oneri condominiali non pagati per gli ultimi due anni sono pari ad **€983.16**;
- oneri straordinari non pagati sono pari ad **€ 1.620,46**.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE - CALVIZZANO

Per quanto riguarda oneri di natura condominiale, per l'immobile in **Calvizzano**, da nota a firma dell'Amministratore di Condominio avv. OMISSIS (**cf. all.18**), emerge quanto qui di seguito riportato:

- oneri condominiali non pagati per gli ultimi due anni sono pari ad **€910**;
- oneri straordinari non pagati sono pari ad **€ 648,24**;
- esiste giudizio pendente al Giudice di Pace di Marano per il recupero dei suddetti oneri.



ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI: FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀ

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile e verificato con indagini ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (**cf. all. 6.5-14.3**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione del 11.09.2017 ai nn.38972/30304** di pignoramento immobiliare, a favore di Deutsche Bank S.p.A., con sede in Milano, contro la debitrice, gravante sul cespite in esame;

Formalità
pregiudizievoli

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione di ipoteca in rinnovazione del 26.03.2010 ai nn.15442/2958** di euro 300.000, a garanzia della somma di euro 200.000, a favore di Deutsche Bank S.p.A. contro la debitrice, gravante sul cespite in esame.

9° QUESITO:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come risulta dalle indagini eseguite presso il Comune di Villaricca e di Calvizzano.

10° QUESITO:

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all. 5.6**), risulta che nel territorio di pertinenza del Comune di Villaricca e di Calvizzano non vi sono terreni gravati da usi civici.

Inesistenza
usi civici

11° QUESITO:

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda oneri di natura condominiale, come riportato al paragrafo 8° QUESITO, risultano i seguenti oneri condominiali pregressi:

Per l'immobile in **Villaricca**:

- oneri condominiali non pagati per gli ultimi due anni sono pari ad **€983,16**;
- oneri straordinari non pagati sono pari ad **€ 1.620,46**.

Per l'immobile in **Calvizzano**:

- oneri condominiali non pagati per gli ultimi due anni sono pari ad **€910**;
- oneri straordinari non pagati sono pari ad **€ 648,24**.



12° QUESITO:

Procedere alla valutazione dei beni.

DATI METRICI

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.8** e in **all.16**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (S_R)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

Dati
metrici

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST}):** murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{CONS}) - stato di conservazione** buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

CESPITE IN VILLARICCA (NA) - Via S.Francesco D'Assisi n°44						
LOTTO n°1	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	APPARTAMENTO int.13 - SUB 16	Lorda coperta (netta mq. 67)	77,00	1,00	1,00	77,00
	PIANO QUINTO Sc.A Ed.A	Balcone e veranda	16,00	0,25	1,00	4,00
	Cantina al PT int. 13 (netta mq.10)	12,00	0,20	1,00	2,40	
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					83,40

CESPITE IN CALVIZZANO (NA) - Viale della Repubblica n°33						
LOTTO n°2	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	APPARTAMENTO int.6 - SUB 10	Lorda coperta P1*(netta 77 mq)	87,00	1,00	1,00	87,00
	PIANO PRIMO	Balconi	14,50	0,25	1,00	3,63
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					90,63

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte



da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2020; BIN Borsino Immobiliare di Napoli* Editto dalla Camera di commercio 1° sem. 2018; **cf. all.7**) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VILLARICCA:**QUOTAZIONI TIPOLOGIA RESIDENZIALE - APPARTAMENTI:**

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN VILLARICCA - ZONA SEMICENTRALE: VIA NAPOLI			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I.2° Sem. 2020	Zona Semicentrale: Via Napoli	1 100,00	1 650,00
BIN 1° Sem. 2018	Zona Semicentrale: Via Napoli	1 250,00	1 250,00
Indagini di Mercato	Zona Semicentrale: Via Napoli	1 200,00	1 400,00
MEDIA		1 183,33	1 433,33
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		1 300	

CALVIZZANO:**QUOTAZIONI TIPOLOGIA RESIDENZIALE - APPARTAMENTI:**

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN CALVIZZANO - ZONA CENTRALE: VIA DELLA REPUBBLICA			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I.2° Sem. 2020	Zona Centrale: Via della Repubblica	970,00	1 500,00
BIN 1° Sem. 2018	Zona Centrale: Via della Repubblica	1 300,00	1 300,00
Indagini di Mercato	Zona Centrale: Via della Repubblica	1 000,00	1 500,00
MEDIA		1 090,00	1 433,33
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		1 250	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dei beni ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori ottenuti pari a:

VILLARICCA:

€/mq 1.300 per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**

CALVIZZANO:

€/mq 1.250 per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):



VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN VILLARICCA - ZONA SEMICENTRALE: VIA NAPOLI				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Prezzo mq netti
Dream Imm.	Via Napoli	€ 110 000,00	80	1 375,00 €
Frimm Imm.	Via Napoli	€ 149 000,00	110	1 354,55 €
Tecnocasa	Via S. Francesco d'Assisi	€ 120 000,00	100	1 200,00 €
Privato	Via S. Francesco d'Assisi	€ 104 000,00	80	1 300,00 €

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN CALVIZZANO - ZONA CENTRALE: VIA DELLA REPUBBLICA				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Prezzo mq netti
Leti Imm.	Viale della Repubblica	€ 135 000,00	110	1 227,27 €
Privato	Viale della Repubblica	€ 145 000,00	100	1 450,00 €
Home pal	Corso Italia	€ 225 000,00	150	1 500,00 €
First House	Via Roma	€ 100 000,00	100	1 000,00 €

STIMA DEI BENI

La **stima** del cespite sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** dei beni in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Raggiungibile calcolata le quotazioni parametriche assunte.

La **stima** del bene sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

1) LOTTO 1: VILLARICCA - APPARTAMENTO AL P5° - INT.13

In relazione alle superfici commerciali (S_R) precedentemente individuate e pari a:

$$S_R = \text{mq. } 83,40$$

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$\text{€/mq. } 1.300 \text{ destinazione residenziale } (Q_r)$$

il più probabile valore di mercato del bene in esame (V_m) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

$$V_m = (S_R \times Q_r) = 83,40 \times 1.300 = \text{€ } 108.000.$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per la redazione di pratica A.P.E., l'adeguamento degli impianti, per il pagamento al Comune di riscatto di diritto di proprietà, per i costi di ripristino, per la presentazione di pratica catastale DOCFA, per oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei



paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

PREZZO BASE D'ASTA - IMMOBILE IN VILLARICCA (NA) - Via S.Francesco D'Assisi n°44											
TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	REDAZIONE A.P.E.	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	PAGAMENTO AL COMUNE DI DIRITTO DI SUPERFICIE	COSTI DI RIPRISTINO	PRATICA DOCTA	ONERI CONDOMINIALI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN VILLARICCA											
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$									
LOTTO N°1	APPARTAMENTO int.13 - SUB 16	108 000,00		300,00	1 500,00	2500	500	300	2603,6	10%	90 267
	PIANO QUINTO Sc.A Ed.A										
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)											90 000

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame, considerato LIBERO, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°1: PREZZO BASE D'ASTA VILLARICCA - APPARTAMENTO INT.13	€ 90.000,00
--	-------------

2) LOTTO 2: CALVIZZANO - APPARTAMENTO AL P1° - INT.6

In relazione alle superfici commerciali (S_R) precedentemente individuate e pari a:

$$S_R = \text{mq. } 90,63$$

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$\text{€/mq. } 1.250 \text{ destinazione residenziale } (Q_r)$$

il più probabile valore di mercato del bene in esame (V_m) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

$$V_m = (S_R \times Q_r) = 90,63 \times 1.250 = \text{€ } 113.000.$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per la redazione di pratica A.P.E., l'adeguamento degli impianti, per le difformità urbanistiche, per oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:



PREZZO BASE D'ASTA - IMMOBILI IN CALVIZZANO (NA) - Viale della Repubblica n°33											
TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	REDAZIONE A.P.E.	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	DIFFORMITA' URBANISTICHE	PRATICA DOCTA	ONERI CONDOMINIALI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN CALVIZZANO		VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _t									
LOTTO N°4	APPARTAMENTO int.6 - SUB 10 PIANO PRIMO	113 000,00		300,00	1 500,00	0	5%	0	1558,2	10%	93 195
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)											93 000

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame, considerato LIBERO, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO N°2: PREZZO BASE D'ASTA CALVIZZANO - APPARTAMENTO INT.6 € **93.000,00**

INTERO CESPITE: PREZZO BASE D'ASTA N°2 LOTTI € **183.000,00**

13° QUESITO:

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nel punto 1° della presente relazione, si procede alla stima dell'intero del cespite pignorato. Si precisa che i beni in esame non risultano comodamente divisibili e/o frazionabili, se non previo radicale intervento di ristrutturazione.

14° QUESITO:

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Come da indagini effettuate e relativi certificati rilasciati presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Napoli (**cf. all.6.7**), risulta che:

- OMISSIS è residente in OMISSIS (NA) alla Via OMISSIS dal 10.12.2002;
- OMISSIS e OMISSIS OMISSIS si sposarono in data 03.05.2001 in Mugnano di Napoli. Annotazioni: gli sposi sceglievano il regime di separazione dei beni, con atto notaio Pasquale Cante rep.3617 del 03.05.2001; con provvedimento del Tribunale di Napoli del 05.06.2015 è stata pronunciata la separazione tra i coniugi.

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°32 pagine e n°18 allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli 21.05.2021

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)



**TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI – SEZIONE III
GIUDICE DR. SSA CASERTA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.492/2017
DEUTSCHE BANK SPA C/ OMISSIS**

NOTE INTEGRATIVE ALLA CTU DEPOSITATA

NAPOLI 23.05.2022



1. PREMESSA

In data 24.05.2021 la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, in qualità di Esperto Stimatore nell'Esecuzione in epigrafe, depositava l'elaborato peritale.

Con decreto del 11.10.2021 il G.E. dr.ssa Caserta chiedeva al custode giudiziario, avvalendosi dell'ausilio della sottoscritta esperto stimatore, di integrare la documentazione relativamente al LOTTO 1, accertando *"se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche..."*; inoltre richiedeva alla sottoscritta, relativamente al LOTTO 2, di *"operare una riduzione percentuale del valore del bene"* per le difformità urbanistiche e catastali.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA DELL'11.10.2021;
- 2) RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE ALL'UFFICIO TECNICO DI VILLARICCA.

3. OPERAZIONI PERITALI

3.1 INDAGINI PRESSO COMUNE DI VILLARICCA – UFFICIO TECNICO

In data 08.11.2021, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca, viene richiesto *"Calcolo per la stima del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani a norma della Legge 167/1962"*, già richiesto in data 18.05.2021, e successivamente sollecitato con pec del 05.04.2022 e con mail del 28.02.2022 e del 04.05.2022, ma ad oggi tale nota non è stata ancora fornita.

5. RELAZIONE INTEGRATIVA

LOTTO N°1: IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO IN VILLARICCA (NA): VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI N°44 (CON INGRESSO ANCHE DA VIA NAPOLI N°23 E DA VIA MARCHESELLA) - APPARTAMENTO PIANO QUINTO INT. 13 - SUB 16

Il cespite in esame è ricompreso in un complesso immobiliare, denominato *"Parco California – Nuova Zelanda"*, sito in Villaricca (NA) alla Via San Francesco D'Assisi n°44 (già Via Marchesella), e consiste in un **appartamento** a destinazione residenziale, identificato con l'**int. 13**, posto al P.5°, oltre cantina al PT distinta con l'int.13, dell'edificio "A" - Scala A.

Tale complesso edilizio è stato realizzato ai sensi della Legge 167/1962 (piano di zona per l'Edilizia economica e popolare), pertanto rientra



nell'ambito del più ampio procedimento di **edilizia residenziale pubblica convenzionata**, tracciato dalla Legge 22 ottobre 1971 n.865; questa convenzione è disciplinata dall'art.35 della suddetta L.865 /1971 (convenzione P.E.E.P.), come evidenziato sul sito della Regione Campania.

Pertanto è stato notiziato il creditore procedente affinché provveda ad effettuare le comunicazioni previste dall'art. 1, comma 376, della legge 30 dicembre 2020 n. 178 agli uffici competenti del Comune dove è ubicato l'immobile.

Come riportato nella CTU originaria depositata in data 24.05.2021, è stato accertato presso il Comune di Villaricca che, in caso di vendita del bene, sarà facoltà dell'acquirente **riscattare il diritto di proprietà pro-quota** dell'area compresa nel piano di zona 167, già concessa in diritto di superficie (art. 35 Legge n.865/71); da informazioni assunte presso il Comune di Villaricca, risulta che per il riscatto del diritto di proprietà pro-quota dell'area compresa nel piano di zona 167, già concessa in diritto di superficie (art. 35 Legge n.865/71), dovrà essere pagato al Comune un importo non inferiore ad €2.500 (tale importo è già stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta e resterà a carico dell'acquirente); si precisa che si è in attesa di certificazione del Comune con il conteggio dell'importo esatto, più volte sollecitato a mezzo pec (**cf. all.2**).

**LOTTO N°2: IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO IN CALVIZZANO (NA):
VIALE DELLA REPUBBLICA N°33 - APPARTAMENTO PIANO P.1° INT. 6 - SUB 10**

Il cespite in esame è ubicato in Calvizzano (NA) al Viale della Repubblica n°33 (già Via Provinciale Marano-Calvizzano n°9C), e consiste in un **appartamento** a destinazione residenziale, identificato con l'**int. 6**, posto al P.1°.

Come riportato nella CTU originaria depositata in data 24.05.2021, il fabbricato in cui è ricompreso il bene in oggetto è stato edificato giusta Licenza Edilizia n°212 del 28.10.1964 e successiva Variante n°25 del 15.10.1966. Si precisa che non sono stati reperiti i grafici di Variante n°25/1966, e pertanto per la conformità urbanistica sono stati analizzati i grafici di Licenza n°212/1964. È stata riscontrata la sostanziale conformità tra i grafici di licenza edilizia e lo stato dei luoghi, ad eccezione di un piccolo ampliamento di superficie dell'ambiente



bagno. Si è rilevato che l'ampliamento riscontrato non può essere ritenuto sanabile; pertanto, in via cautelativa, è stata applicata una decurtazione sul valore di stima per tale difformità insanabile, pari al 5% (tale importo è già stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta e resterà a carico dell'acquirente). La sottoscritta ritiene non si possa provvedere a presentare presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) documentazione di aggiornamento catastale – pratica DOCFA, avendo riscontrato le difformità urbanistiche su riportate.

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente integrazione della CTU già depositata, che si compone di n°10 pagine e n°2 allegati, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Napoli 23.05.2022

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)

