
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

Juliet S.p.A., in nome e per conto di
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 221/19

Giudice Espropriazione: dott.ssa Paola CASERTA

Esperto:

S. Maria Capua Vetere, 28 febbraio 2022



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

Juliet S.p.A., in nome e per conto di
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 221/19

Giudice Espropriazione: dott.ssa Paola CASERTA

Esperto: -----

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord,
dott.ssa Paola Caserta.

PREMESSA

Con propria ordinanza la S.V. nominava la sottoscritta -----
----,

, quale esperto nella procedura promossa da Juliet
S.p.A., in nome e per conto di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro il sig. -
-----, a fronte di pignoramento immobiliare trascritto presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 02.07.2019, ai nn. 32212/25174,
iscritta al R.G.E. n. 221/19. Alla data del 18.05.2021 la sottoscritta accettava
l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato era l'avv. Adolfo Coppola.



Dall'analisi del fascicolo giudiziario non emersero particolari problematiche, per cui il 08.06.2021 si è depositato il Modulo per controllo documentazione.

Alla data del 28.02.2022 non risultava alcun creditore intervenuto.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il primo accesso il 21.06.2021. Sul posto era presente il debitore esecutato, sig. -----.

Gli immobili oggetto della seguente relazione di stima sono così costituiti:

- Locale di sgombero, ubicato al piano seminterrato, censito al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub. 5;
- Locale deposito e accessori, ubicato al piano terra, censiti al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub. 102;
- Lastrico solare, ubicato al piano primo, censito al C.F. del Comune di Villaricca al foglio, p.lla 584, sub. 106.
- Appartamento con area esterna pertinenziale ad uso esclusivo, ubicato al piano terra, censito al C.F. del Comune di Villaricca al foglio, p.lla 584, sub. 107.

I cespiti al momento del sopralluogo si presentavano in sufficienti condizioni. Furono quindi rilevati i beni oggetto di pignoramento, mediante operazioni fotografiche e metriche.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio anagrafe del Comune di Villaricca, Ufficio Stato civile del Comune di Villaricca, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di Villaricca, Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, Ufficio Archivio notarile di Napoli, Ufficio usi civici della Regione Campania) le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Villaricca, presso varie agenzie quali, "Gargia Immobiliare", con sede in Giugliano in Campania, e "Pianeta Casa", con sede in Marano di Napoli, mediante indagini presso la



Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

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 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione*



acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello



stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il pignoramento ha colpito beni che sono di piena ed intera proprietà del sig. -----

-----, come di seguito riportato:

- Locale deposito, ubicato al piano seminterrato, censito al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub. 5;
- Locale deposito, ubicato al piano terra, censiti al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub. 102;
- Lastrico solare, ubicato al piano primo, censito al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub. 106.
- Appartamento con area esterna pertinenziale ad uso esclusivo, ubicato al piano terra, censito al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub. 107;

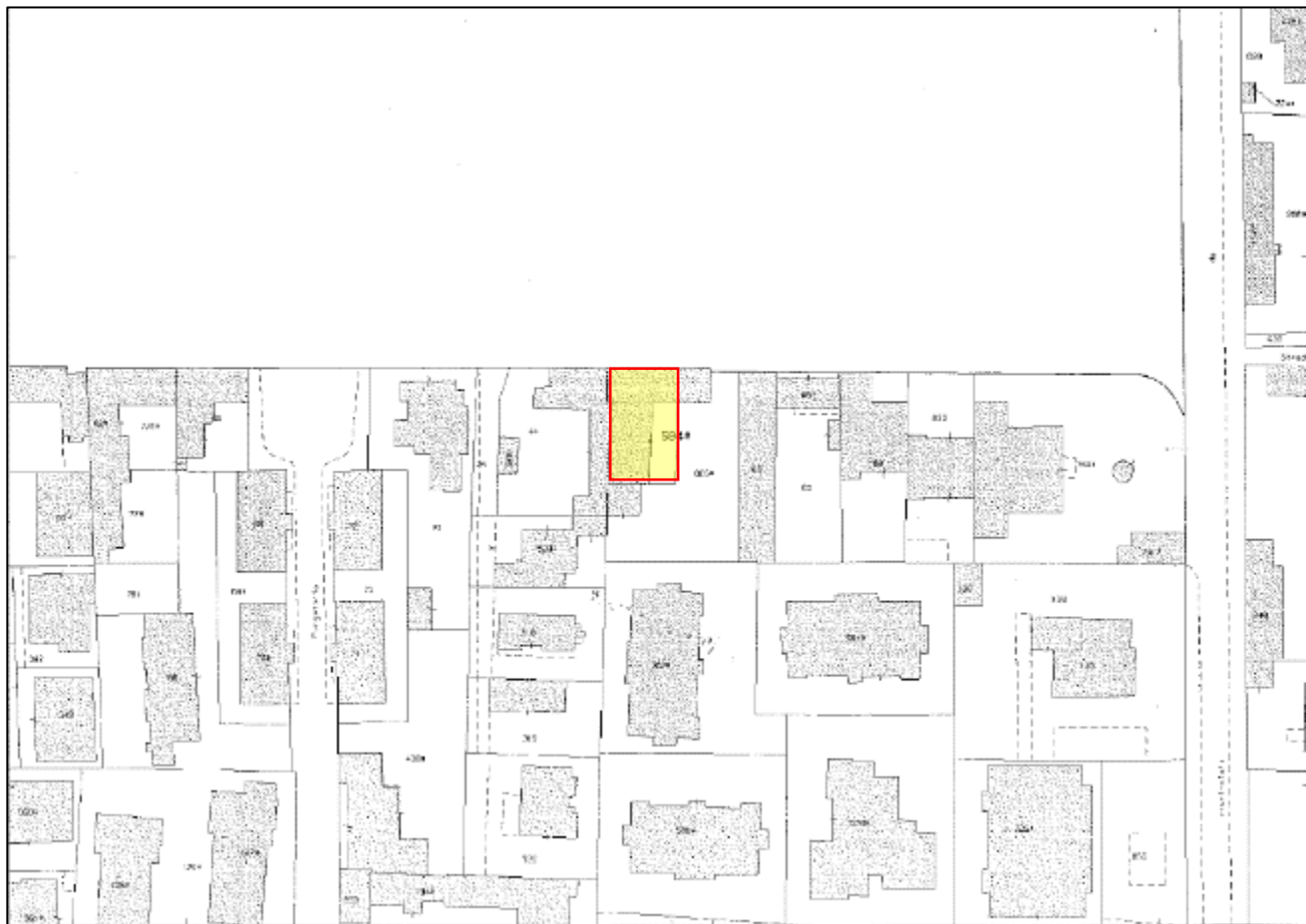
I beni descritti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali.

Siccome il pignoramento ha colpito complessivamente n. 4 beni, data la varietà e distinzione degli stessi, lo scrivente esperto ha ritenuto opportuno formare n. 2 lotti di vendita, così come segue:

LOTTO DI VENDITA N. 1 - piena ed intera proprietà di appartamento e relative pertinenze ubicati al piano terra, identificato al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub. 107, di locale deposito posto al piano seminterrato, identificato al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub. 5 e di lastrico solare ubicato al piano primo, identificato al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub. 106;

LOTTO DI VENDITA N. 2 - piena ed intera proprietà di un locale deposito e accessori ubicati al piano terra, identificati al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub. 102;





Estratto di mappa wegis con individuazione del fabbricato ospitante i beni pignorati

Si passa ora alla descrizione dei confini.

CONFINI BENE LOTTO DI VENDITA N. 1	
Nord: Cortile comune di altre proprietà	
<u>Lotto di Vendita n. 1</u>	Est: Viale comune condominiale del “Parco San Francesco” (con servitù di passaggio perpetua)
Sud: Spazio comune condominiale del “Parco San Francesco”	



	Nord: vano scala comune	
	<u>Lotto di Vendita n. 1</u> <u>lastrico solare (p.lla 584 sub.</u> <u>106)</u>	Est: p.lla 584, sub. 107 in ditta ----- ----- (in proiezione)
	Sud: Spazio comune condominiale del "Parco San Francesco" (in proiezione)	

CONFINI BENE LOTTO DI VENDITA N. 2		
	Nord: Via Capitano Pellegrino	
	<u>Lotto di Vendita n. 2</u> <u>locale deposito (p.lla 584 sub.</u> <u>102)</u>	Est: p.lla 584, sub. 103 in ditta ----- -----
	Sud: Vano scala comune e cortile comune	

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

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

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

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



adeguamento.

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

I cespiti oggetto di stima formano i seguenti lotti di vendita:

LOTTO N. 1

Il lotto di vendita n. 1 è costituito da un appartamento al piano terra, con cortile esterno pertinenziale parzialmente coperto ad uso esclusivo, identificato al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub. 107, da un locale deposito ubicato al piano seminterrato, identificato al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub. 5 e da un lastrico solare ubicato al piano primo, identificato al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub. 106. I beni insistono in Villaricca, cittadina ubicata nella porzione settentrionale della Città Metropolitana di Napoli, precisamente alla via Capitano Pellegrino, n. 13, nella zona centrale del territorio comunale.

Per giungere ai beni, bisogna percorrere via Capitano Pellegrino in direzione est fino a raggiungere il civico n. 13 dove sono presenti sia l'ingresso pedonale che carrabile del "Parco San Francesco", all'interno del quale sulla destra è ubicato l'ingresso delle



unità pignorate e incluse nel presente lotto di vendita, anche se gli stessi non sono inclusi nel condominio. Si specifica che l'accesso ai beni è consentito mediante una porzione di spazio comune condominiale del "Parco San Francesco" con servitù di passaggio perpetua, così come specificato nell'atto di compravendita del 09.08.1978, con il quale il sig. -----, nato a -----, vendeva degli appezzamenti di terreno alla soc. "Cooperativa Edilizia a r.l. ASIA", terreni sui quali verrà poi edificato il "Parco San Francesco"

de l'abitazione separata, un'area
del presente lotto, di accesso
per mezzo di profilo perenne,
ed in via di soluzione e con
quasi esclusiva, può essere es-
clusiva perenne, in quanto
efficienza del viale di accesso
spaziato, in via di parte del
particelle 82, 84 e 584 del lotto 1,
contiguo a parte delle scale
proprie del venditore, che sono -
"della vendita - tenuta perenne"
di passaggio perenne e comune 7

Stralcio atto di compravendita del
09.08.1978

Il lastrico solare ubicato al piano primo è accessibile dal vano scala comune a cui si giunge attraversando il cortile comune del costruito limitrofo ai beni oggetto del primo lotto, con accesso alla sinistra rispetto a chi smonta le scale, ed è formato da un'unica superficie di circa mq. 81,55.

Si specifica che il lastrico solare proprio del Lotto n. 1 è ubicato al di sopra dei beni di cui al lotto n. 1: si è optato per questa divisione in quanto, anche se per accedere al lastrico solare si deve passare dalle scale comuni del fabbricato limitrofo, con



questa divisione viene venduto un intero costruito terra-cielo. Sul lastrico solare, tra l'altro, è presente la canna fumaria relativa al camino dell'appartamento sottostante oggetto sempre dello stesso lotto di vendita, oltre ad altra tubazione di servizio.

Di seguito si riporta una vista dall'alto del fabbricato ospitante i beni in esame.



Vista dall'alto con individuazione della porzione immobiliare ospitante i beni pignorati

Si riportano di seguito delle viste esterne dei beni pignorati.



Viste esterne dei beni pignorati

La superficie netta dell'appartamento al piano terra è di circa mq. 55,00, quella lorda è di circa mq. 72,25, la superficie coperta da tettoia è di circa mq. 42,35, mentre la superficie del cortile ad uso esclusivo è di circa mq. 32,75. La superficie netta del



locale deposito al piano seminterrato è di circa mq. 44,30 mentre quella lorda è di circa mq. 59,30.

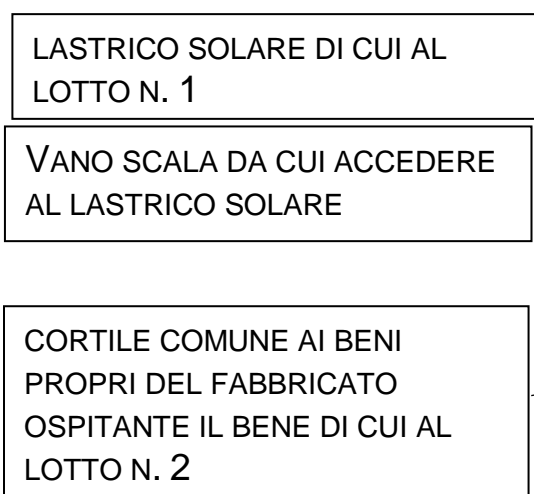
L'impianto dell'unità residenziale è rettangolare e si sviluppa da nord verso sud.

Varcando il cancello pedonale, si accede al cortile esclusivo, di circa mq. 32,75, attraverso il quale si giunge verso sud allo spazio coperto da tettoia avente struttura realizzata in materiale metallico e copertura in pannelli coibentati, di circa mq. 42,35, e verso ovest all'ingresso dell'unità residenziale. Varcato il portoncino d'ingresso si accede alla sala da pranzo, di circa mq. 18,20, attraverso la quale verso ovest si raggiunge la cucina, di circa mq. 9,40, e verso sud si accede alla camera da letto, di circa mq. 24,60, e successivamente al wc, di circa mq. 2,80. Si specifica che nello spazio sovrastante il wc è stato ricavato un piccolo ripostiglio accessibile da una scala realizzata in materiale metallico.

Il locale deposito ubicato al piano seminterrato è accessibile dall'area coperta da tettoia mediante una scala gettata in opera: si tratta di un unico vano di circa mq. 44,30, utilizzato come locale di sgombero.

L'altezza utile dell'appartamento rilevata in sede di accesso è di circa m. 3,90, quella del locale deposito è di circa m. 3,10, quella della tettoia esterna è di circa m. 3,30.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico, e di riscaldamento, mentre il locale deposito è dotato di impianto elettrico. Gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.



Viste esterne dei beni pignorati



Come già specificato precedentemente, complessivamente, il presente lotto di vendita confina con cortile comune di altre proprietà a nord, con spazio comune condominiale del “Parco San Francesco” a sud e con viale comune condominiale del “Parco San Francesco” (con servitù di passaggio perpetua).

Il lastrico solare confina con il vano scala comune a nord, con l’area comune condominiale del “Parco San Francesco” (in proiezione) a sud, e con beni di cui alla p.lla 584, sub. 104, in ditta ----- ad est.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico.



Viste interne del piano terra





Viste esterne del piano terra



Viste interne del piano seminterrato



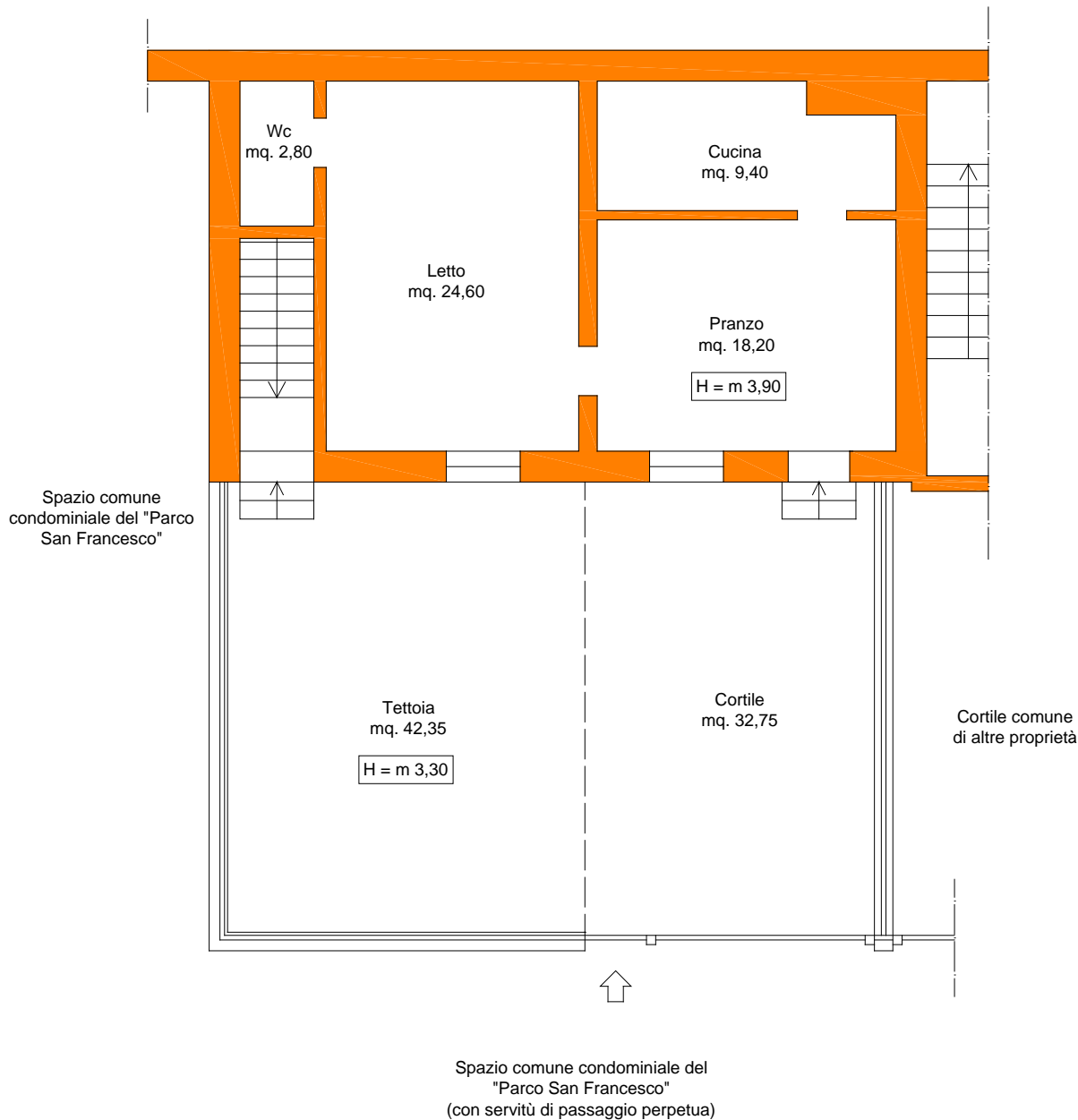
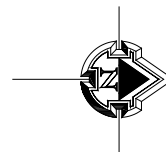


Viste del lastrico solare

La superficie netta del lastrico solare è di circa mq. 81,55 mentre quella lorda è di circa mq. 88,90.

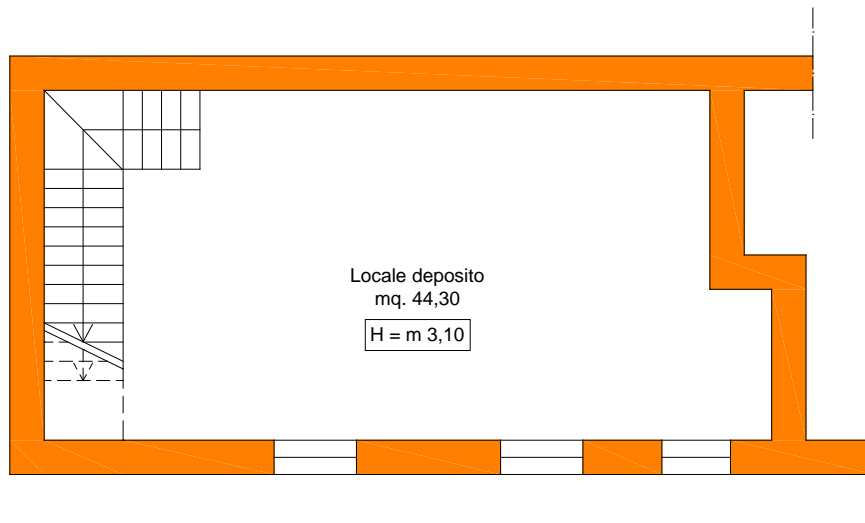
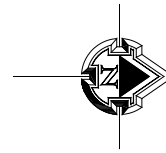
Si riporta di seguito il rilievo metrico dei beni.





Rilievo del piano terra

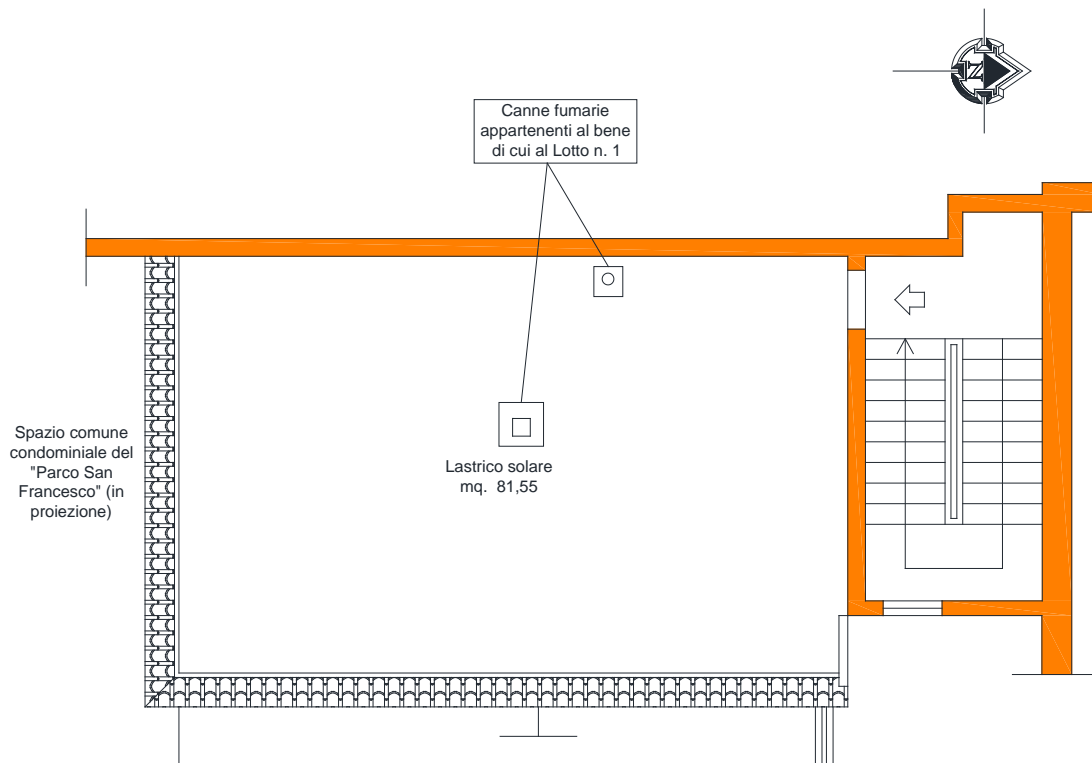




Locale deposito
mq. 44,30

H = m 3,10

Rilievo del piano seminterrato



Canne fumarie
appartenenti al bene
di cui al Lotto n. 1

Spazio comune
condominiale del
"Parco San
Francesco" (in
proiezione)

Lastrico solare
mq. 81,55

Rilievo del lastrico solare

P.la 584, sub. 107



I cespiti in parola fanno parte di un edificio in muratura di remota costruzione, di un piano fuori terra e uno seminterrato, costruito in assenza di titoli abilitativi, ma in possesso della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 825 del 28.01.2004, ai sensi della Legge 47/85, rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Villaricca il 28.01.2004.

In generale la manutenzione dell'appartamento è sufficiente, quella del deposito al piano seminterrato è allo stato rustico.

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Villaricca e presso l'ufficio U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica per i beni in parola, così come attesta la nota della Regione Campania prot. PG/2021/0367196 del 12.07.2021, per ottenere i quali si stima un costo complessivo di circa €600,00, che verrà decurtato dalla stima finale.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima degli immobili.

Di seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale degli immobili, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO DI VENDITA N. 1					
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
piano	ambienti	tipo di superficie	estensione	condizioni	
S1	1 - Deposito (mq. 44,30 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 22,15	sufficienti	
Terra	2 - Pranzo	Superficie netta	Mq 18,20	sufficienti	
	3 - Cucina	Superficie netta	Mq 9,40	sufficienti	
	4 - Letto	Superficie netta	Mq 24,60	sufficienti	
	5 - WC	Superficie netta	Mq 2,80	sufficienti	
	6 - Cortile (mq. 32,75 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq 3,28	sufficienti	



	7 - Tettoia (mq. 42,35 x 0,15)	Superficie omogeneizzata	Mq 6,35	sufficienti
—	8 - Lastrico Solare (mq. 81,55 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 28,54	sufficienti
Totale			Mq 115,32	
Incidenza murature (15%)			Mq 17,30	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)			Mq 132,62	

Ne deriva quindi una superficie commerciale pari a mq. 132,62.

LOTTO N. 2

Il presente lotto di vendita è costituito da un locale deposito, ubicato al piano terra, identificato al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub. 102. Il bene insiste in Villaricca, cittadina ubicata nella porzione settentrionale della Città Metropolitana di Napoli, precisamente alla via Capitano Pellegrino, n. 13, nella zona centrale del territorio comunale.

Per giungere al bene bisogna percorrere via Capitano Pellegrino in direzione est fino a raggiungere il civico n. 13 dove sono presenti sia l'ingresso pedonale che carrabile del "Parco San Francesco", all'interno del quale sulla destra è ubicato l'ingresso delle unità pignorate e incluse nel lotto di vendita n. 2, anche se il bene non è incluso nel condominio. Si specifica che l'accesso ai beni è consentito mediante una porzione di spazio comune condominiale del "Parco San Francesco" con servitù di passaggio perpetua, così come specificato nell'atto di compravendita del 09.08.1978, con il quale il sig. -----, nato a -----, vendeva degli appezzamenti di terreno alla soc. "Cooperativa Edilizia a r.l. ASIA", terreni sui quali verrà poi edificato il "Parco San Francesco".



de iusti operent, infra,
est presente alio, distans
per parte d' profui periculis,
ed in seem absolute que
quintamente, post accide et
exclusve proprietie, in Cramer
effe indite del viale d' scuff
d' istato, ind' stante tra parte dell
partiale 82, 84 e 584 del folio 8,
contenuto a parte delle residue
profue del recitru, che accita -
tore indicato - sentu perfero
d' poggio peduoli e conoble 7

Stralcio atto di compravendita del 09.08.1978

Di seguito si riporta una vista dall'alto del fabbricato ospitante il bene in esame.



Vista dall'alto con individuazione della porzione immobiliare ospitante i beni pignorati



La superficie netta del locale deposito al piano terra è di circa mq. 52,90, quella lorda è di circa mq. 65,25.

L'impianto del locale deposito, al momento del sopralluogo utilizzato come civile abitazione, è sostanzialmente rettangolare e si sviluppa da est verso ovest, quello del lastrico solare è anch'esso rettangolare e si estende da nord verso sud.

Varcando il cancello pedonale, si accede al cortile comune, attraverso il quale si giunge verso nord all'ingresso dei beni ubicati al piano terra. Oltrepassata la soglia d'ingresso si accede al primo di tre locali, di circa mq. 19,70, attraverso il quale verso sud si accede al wc, ricavato dal sottoscala di circa mq. 6,60, e verso ovest si accede ai restanti depositi, rispettivamente di circa mq. 19,10 e mq. 7,50.

L'altezza utile dei depositi rilevata in sede di accesso è di circa m. 3,25.

Il locale deposito è dotato di impianto elettrico, idrico, e di riscaldamento: gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.

Come già specificato precedentemente, i depositi confinano con via Capitano Pellegrino a nord, con il cortile comune e la scala comune a sud, e con l'area comune condominiale del "Parco San Francesco" (con servitù di passaggio) ad est.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico.

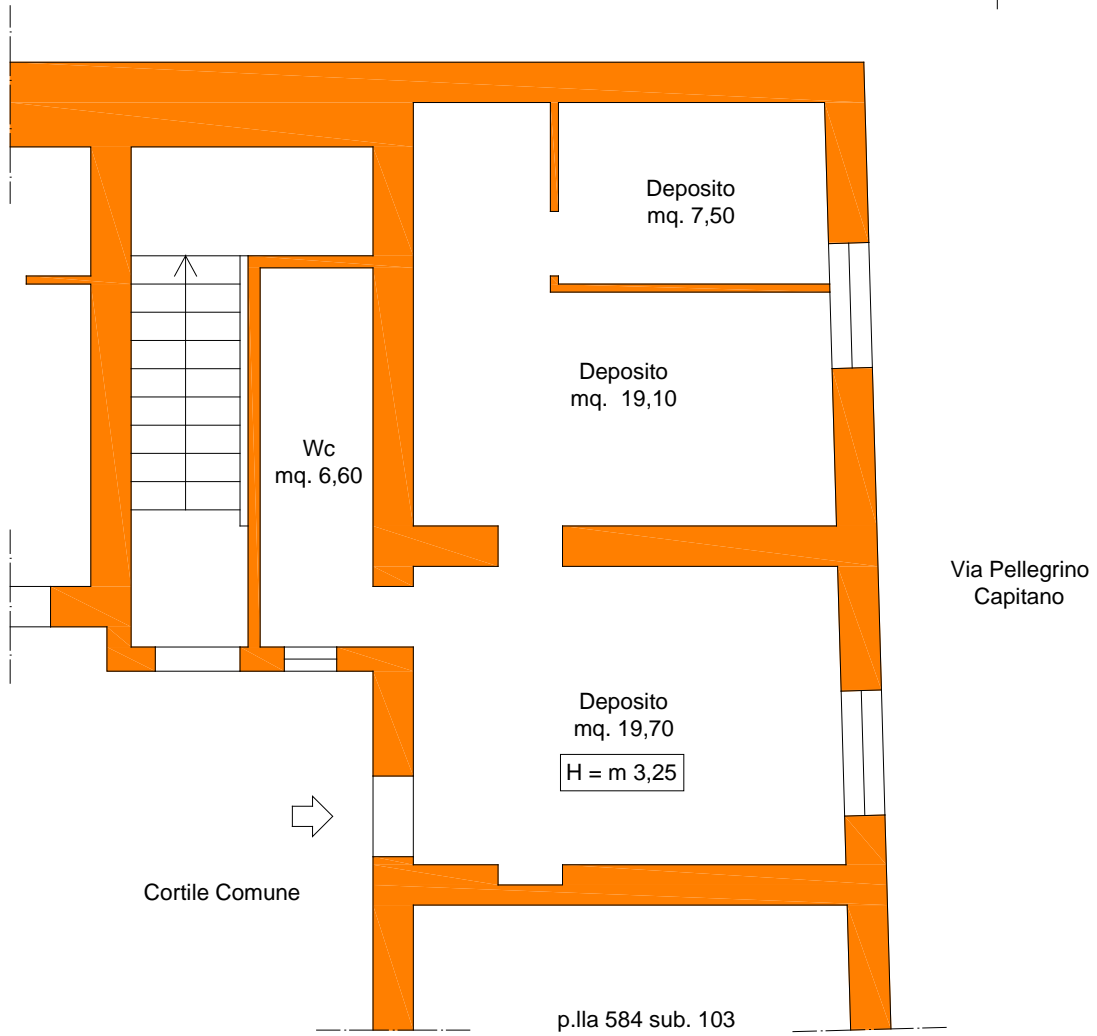
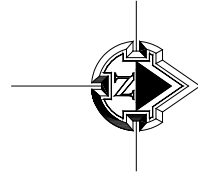




Viste interne del piano terra

Si riporta di seguito il rilievo metrico del bene.





Rilievo del piano terra



I locali deposito sono inclusi in un edificio in muratura di remota costruzione, di due piani fuori terra, costruito in assenza di titoli abilitativi, che per conformazione e tecniche costruttive potrebbe risalire ad un periodo antecedente il 01.09.1967.

In generale la manutenzione del bene è sufficiente.

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Villaricca e presso l'ufficio U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica per il locale deposito, così come attesta la nota della Regione Campania prot. PG/2021/0367196 del 12.07.2021, per ottenere il quale si stima un costo complessivo di circa €600,00, che verrà decurtato dalla stima finale.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima degli immobili.

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie commerciale dei beni inclusi nel lotto di vendita n. 2, vista la natura dei beni identificati al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub. 102, gli stessi verranno considerati come locali pertinenziali di un appartamento ideale, calcolati quindi al 50% della superficie netta degli immobili.

Di seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale degli immobili, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO DI VENDITA N. 2				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
ambienti	tipo di superficie	estensione		condizioni
1 - Deposito (mq. 19,70 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	9,85	sufficienti
2 - Deposito (mq. 19,10 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	9,55	sufficienti
3 - Deposito (mq. 7,50 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	3,75	sufficienti



4 – Wc (mq. 6,60 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq	3,30	sufficienti
Totale		Mq	26,45	
Incidenza murature (15%)		Mq	3,97	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		Mq	30,42	

Ne deriva quindi una superficie commerciale pari a mq. 30,42.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

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

Al riguardo, l'esperto:

*- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi*



(predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
 - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

LOTTO N. 1

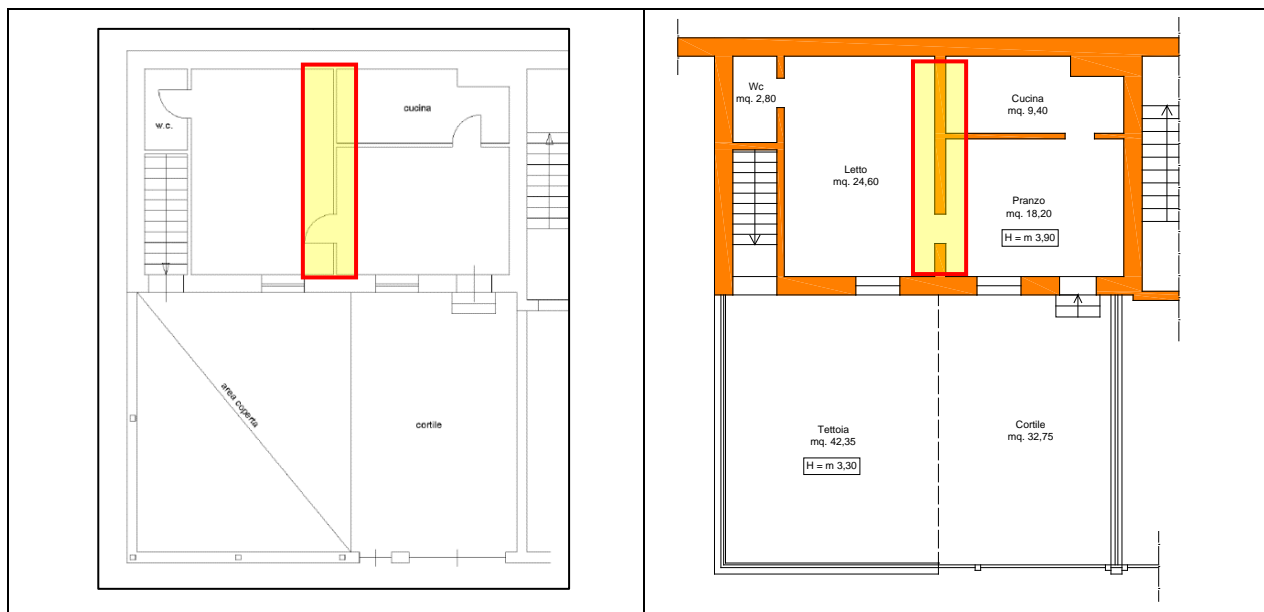
CATASTO FABBRICATI									
APPARTAMENTO									
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Villaricca	8	584	107	A/3	2	4 vani	Totale: 75 mq Totale escluso aree scoperte: 62 mq	Euro 247,90	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/02/2004 Pratica n. NA0071892 in atti dal 13/02/2004 DEPOSITO-CIVILE ABITAZIONE (n. 2401.1/2004)
Indirizzo				VIA CAPITANO PELLEGRINO n. 13 Piano T;					
Intestati	-----			-----			(1) Proprietà per 1000/1000		

Quanto riportato nella scheda catastale dell'appartamento al piano terra corrisponde allo stato reale dei luoghi, anche se si evidenzia che il tramezzo che divide la zona giorno da quella notte in sede di accesso risultava essere di uno spessore maggiore rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, ma detta circostanza non si configura come difformità.

Si riporta di seguito il confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Planimetria catastale in atti	Rilievo dei luoghi del piano terra
-------------------------------	------------------------------------

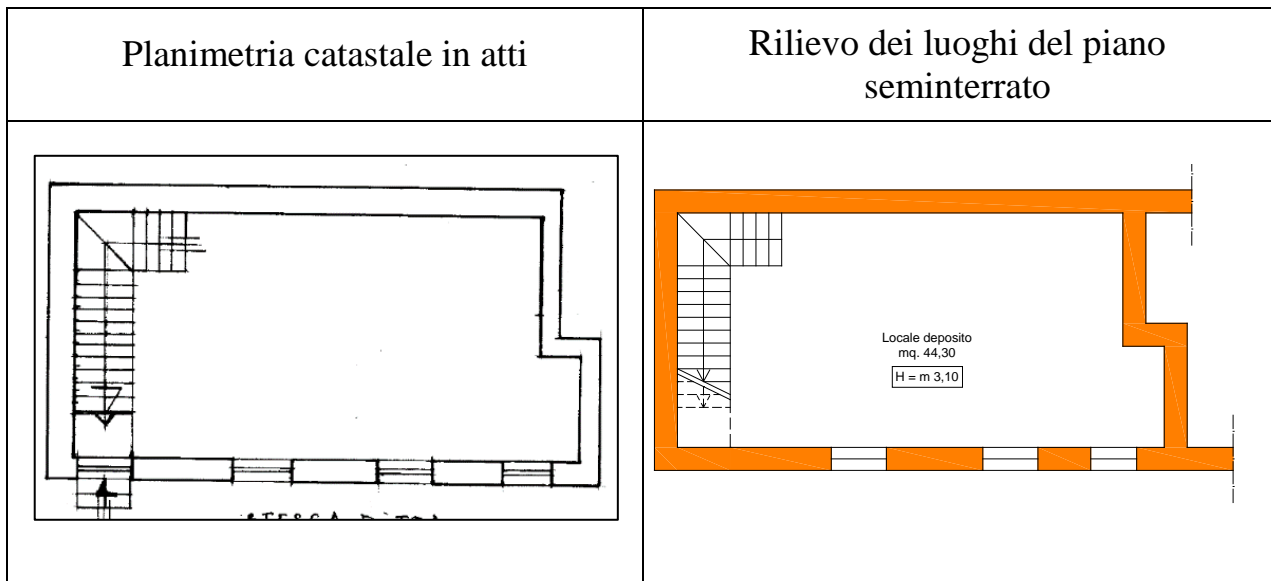




CATASTO FABBRICATI										
LOCALE DEPOSITO										
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
Villaricca	8	584	5	C/2	2	45 mq	Totale: 61 mq	Euro 104,58	COSTITUZIONE del 01/08/1994 in atti dal 24/09/1996 (n. 18117.1/1994)	
Indirizzo				VIA CAPITANO PELLEGRINO n. 17 Piano S1;						
Intestati	-----						-----		(1) Proprietà per 1000/1000	

Quanto riportato nella scheda catastale del deposito al piano seminterrato corrisponde allo stato reale dei luoghi, così come dimostra il confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

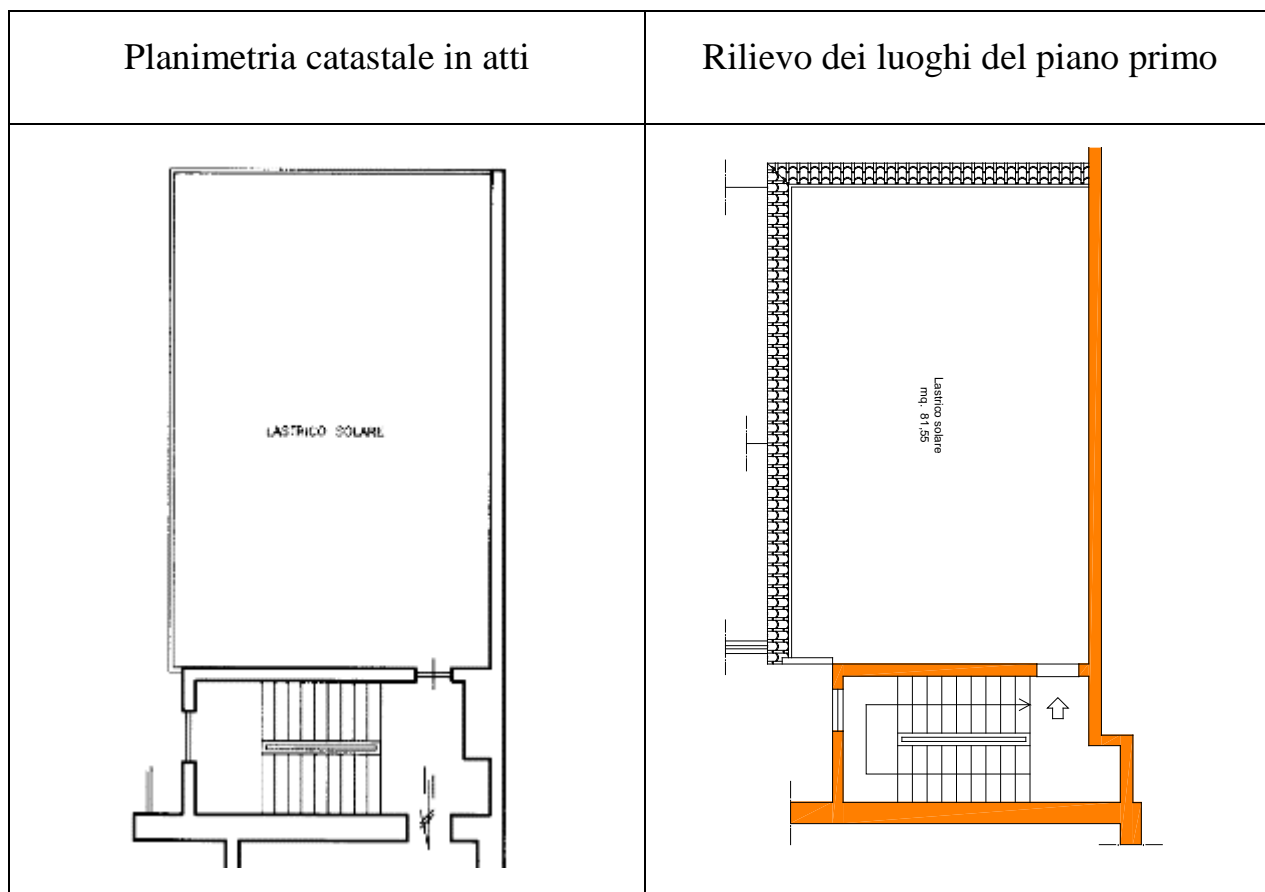




CATASTO FABBRICATI									
DEPOSITI									
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Villaricca	8	584	106	F/5					VARIAZIONE del 13/02/1998 in atti dal 13/05/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE LOCALE COMMERCIALE LOCALE DI DEPOS (n. 3053.1/1998)
Indirizzo				VIA CAPITANO PELLEGRINO n. 13 Piano 1;					
Intestati	-----						-----		(1) Proprietà per 1000/1000

Quanto riportato nella scheda catastale del lastrico solare sito al piano primo corrisponde allo stato reale dei luoghi, così come dimostra il seguente confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.





Alla luce di quanto relazionato, non verrà decurtata alcuna cifra per le difformità catastali.

LOTTO N. 2

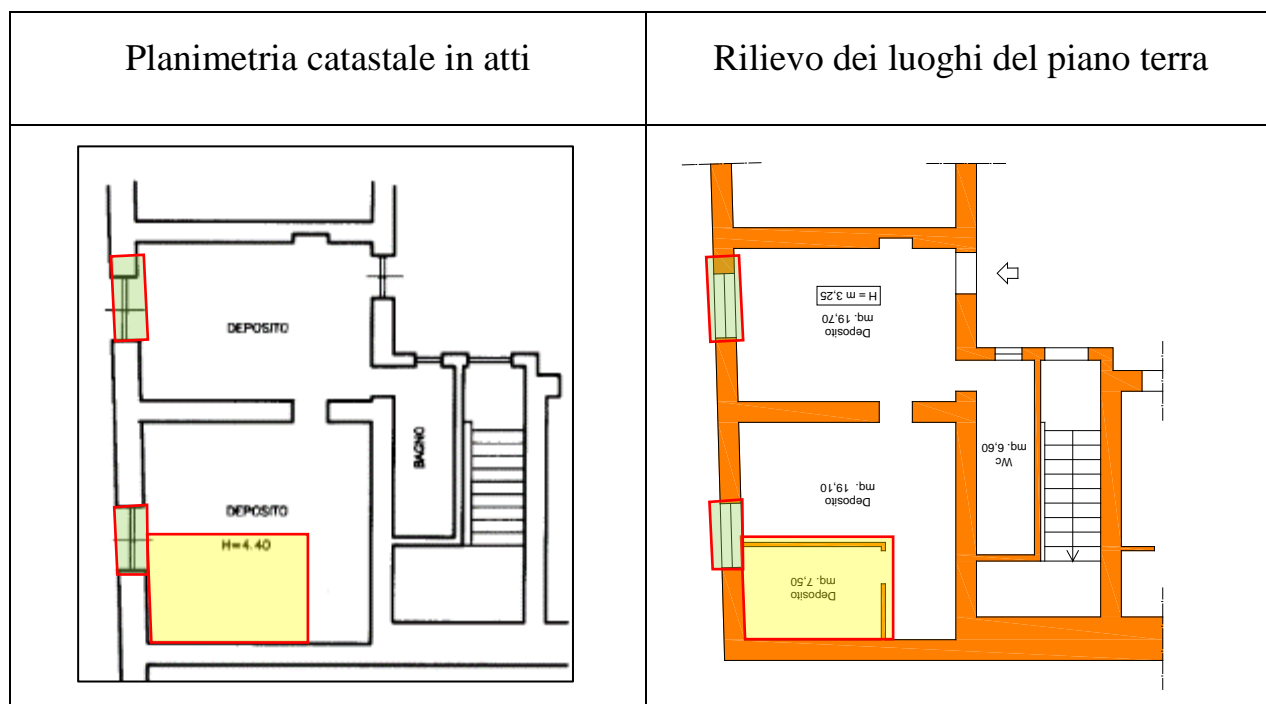
CATASTO FABBRICATI										
DEPOSITI										
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
Villaricca	8	584	102	C/2	4	50 mq	Totale: 63 mq	Euro 160,10	VARIAZIONE del 13/02/1998 in atti dal 13/05/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE LOCALE COMMERCIALE LOCALE DI DEPOS (n. 3053.1/1998)	
Indirizzo				VIA CAPITANO PELLEGRINO n. 17 Piano T;						



Intestati	-----	-----	(1) Proprietà per 1000/1000
-----------	-------	-------	-----------------------------

Quanto riportato nella scheda catastale del locale deposito sito al piano terra non corrisponde allo stato reale dei luoghi.

Si riporta di seguito il confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare.



Come potrà notarsi dal confronto sopra riportato, sono state apportate delle modifiche all'unità immobiliare in parola. In particolare si evidenzia la costruzione di due tramezzi che di fatto vanno a conformare un nuovo vano, in giallo nel confronto in alto, e la chiusura parziale degli accessi al bene da via Capitano Pellegrino trasformandoli in finestre, in verde nel confronto in alto.

Le scheda planimetrica del piano terra risulta difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata.

Alla luce di quanto evidenziato, la scheda planimetrica del locale deposito al piano terra risulta difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata. Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo do.c.fa. al fine di restituirne il reale stato planimetrico.



Per la redazione di detto documento si prevedono i costi presunti per €1.000,00, comprensivi di diritti e spese tecniche, costo che verrà decurtato dalla stima finale.

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO DI VENDITA N. 1: – Piena ed intera proprietà di appartamento e relative pertinenze, al piano terra, di **deposito** al piano seminterrato e di **lastrico solare**, al piano primo ubicati in **Villaricca**, alla via Capitano Pellegrino n. 13; l'appartamento è composto da sala da pranzo, cucina, camera da letto, wc e cortile ad uso esclusivo parzialmente coperto da tettoia realizzata in materiale metallico. Il locale deposito è formato da un unico locale utilizzato come locale di sgombero; il lastrico solare è formato da un'unica superficie utilizzata come terrazzo. Complessivamente i beni confinano con spazio comune condominiale del "Parco San Francesco" a sud, con cortile comune di altre proprietà tra cui ----- a nord, con viale di accesso comune condominiale del "Parco San Francesco" (con servitù di passaggio) ad est; l'appartamento è riportato nel **C.F.** del **Comune di**



Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub 107, il locale deposito è riportato nel **C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub 5**, mentre il lastrico solare è riportato nel **C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub 106**; il descritto stato dei luoghi corrispondono alla consistenza catastale; per i beni vi è Permesso di Costruire in Sanatoria n. 825 rilasciato al sig. ----- in data 28.01.2004, con il quale si sanavano tra, gli altri, l'appartamento e la tettoia insistente su parte del cortile al piano terra e il locale deposito al piano seminterrato, ivi compreso il lastrico solare, cui lo stato dei luoghi di entrambi i beni è conforme rispetto allo stato dei luoghi; non risulta ordine di demolizione per i beni.

PREZZO BASE euro 82.000,00.

LOTTO DI VENDITA N. 2: – **Piena ed intera proprietà di locale deposito** al piano terra ubicato in **Villaricca**, alla via Capitano Pellegrino n. 13; il locale deposito è formato da tre vani distinti e di un wc, *utilizzati come civile abitazione al momento del sopralluogo*; i depositi confinano con vano scala comune e cortile comune a sud, con via Capitano Pellegrino a nord, con beni di cui alla p.lla 584 sub. 103 in ditta --- ----- ad est; il bene è riportato nel **C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub 102**; il descritto stato dei luoghi dei depositi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione interna e alla trasformazione delle aperture prospicienti via Capitano Pellegrino; non vi è alcuna autorizzazione edilizia, ma per conformazione, tecniche costruttive e ubicazione, la sua edificazione potrebbe essere collocata in un periodo antecedente il 01.09.1967; non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 16.000,00.

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:

--	--	--



1) 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;

2) 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.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Gli atti di compravendita relativi agli immobili pignorati oggetto della presente Relazione di stima, anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, che ricordiamo è stata effettuata il 02.07.2019, come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, sono i seguenti:

- **24.01.1997, nn. 3816/3348: atto di divisione** del 27.12.1996, notaio Ida D'Ambrosio, rep. 15484, con il quale i signori -----, -----
-----, ----- e ----- procedevano a divisione dei beni pervenuti in successione da -----, nato il 10.02.1910 e a ----- veniva attribuita la piena ed esclusiva proprietà dei beni pignorati.

Copia del detto atto è allegata alla relazione.



- **23.05.2007, nn. 37983/18568:** denuncia di successione n. 7039 vol. 3867, presentata all'ufficio del registro di Napoli il 28.09.1996, apertasi il 30.03.1996, in morte del signor -----, nato a -----.

Copia della nota di trascrizione è allegata alla relazione.

Dal momento che l'atto più remoto corrisponde ad una successione, la scrivente ha ricercato notizie in merito agli atti di più antica provenienza, che consistono in due atti con i quali il signor ----- acquistava, tra gli altri, i terreni su cui attualmente giacciono i beni oggetto di relazione, oltre alcuni ruderi sovrastanti.

<p>01.09.1951, nn. 20114/14377: atto di compravendita del 30.08.1951, notaio Giuseppe De Luca, contro -----, a favore di -----.</p>	<p>11.09.1952, nn. 21373/15666: atto di compravendita del 30.08.1952, notaio Antonio Triola, contro -----, a favore di -----.</p>
--	--

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:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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



in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*

i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii.art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*

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

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

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

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

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

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

A Villaricca attualmente vige il Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera Commissariale n. 1 del 05.11.1983. I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nella “Zona B1 – Intensamente edificata”, di cui di seguito si riporta uno stralcio.



ZONA B
I - intensamente edificata -

Sono le zone immediatamente limitrofe alla zona "A" le cui costruzioni presentano uno stato di fatiscenza avanzata ed uno scarso interesse ambientale.

Stralcio NTA del P.R.G. vigente

LOTTO N. 1

Da informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca, la scrivente ha potuto riscontrare che l'appartamento (C.F. del Comune di Villaricca, foglio 8, p.lla 584, sub. 107) incluso nel presente lotto di vendita è stato edificato in assenza di autorizzazioni urbanistiche, ma lo stesso è stato poi sanato giusto **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 825** ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, rilasciato in data 28.01.2004 al sig. -----.

Le opere oggetto di detto Permesso di Costruire in Sanatoria consistono nella realizzazione di un'unità residenziale posta al piano terra e del sovrastante lastrico solare (incluso nel Lotto di Vendita n. 2), di una tettoia in lamiera grecata con struttura in ferro ubicata nel cortile al piano terra, oltre alla realizzazione della recinzione dell'organismo edilizio e la variazione dell'altezza del locale al piano seminterrato preesistente (C.F. del Comune di Villaricca, foglio 8, p.lla 584, sub. 5) di circa cm. 35, il tutto in difformità ed al posto di una tettoia preesistente, autorizzata con **Concessione Edilizia n. 1932** rilasciata al sig. ----- in data 07.05.1979.

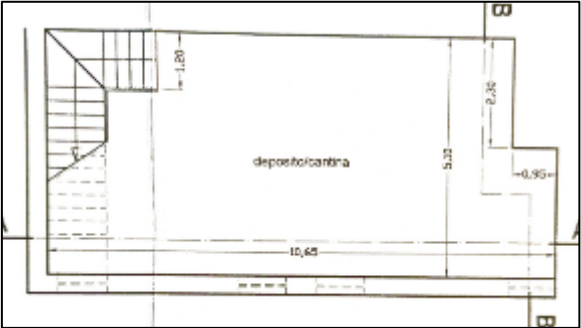
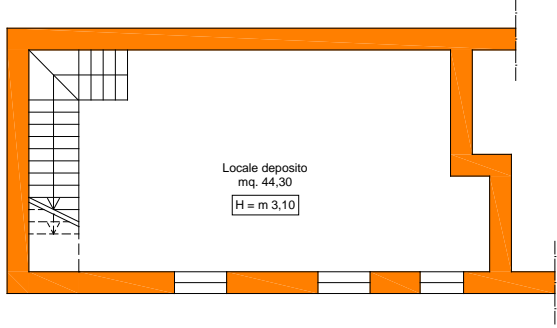
La suddetta Concessione Edilizia n.1932/79 prevedeva la demolizione di un vano più servizio, di precedente realizzazione e la ristrutturazione di una tettoia che versava in



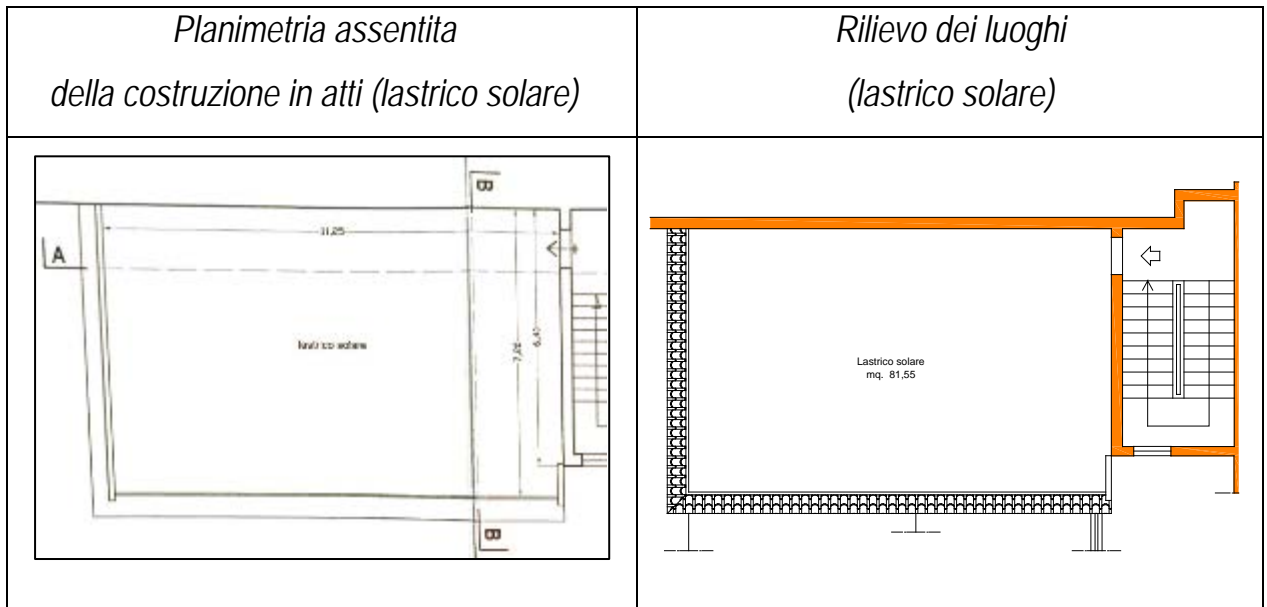
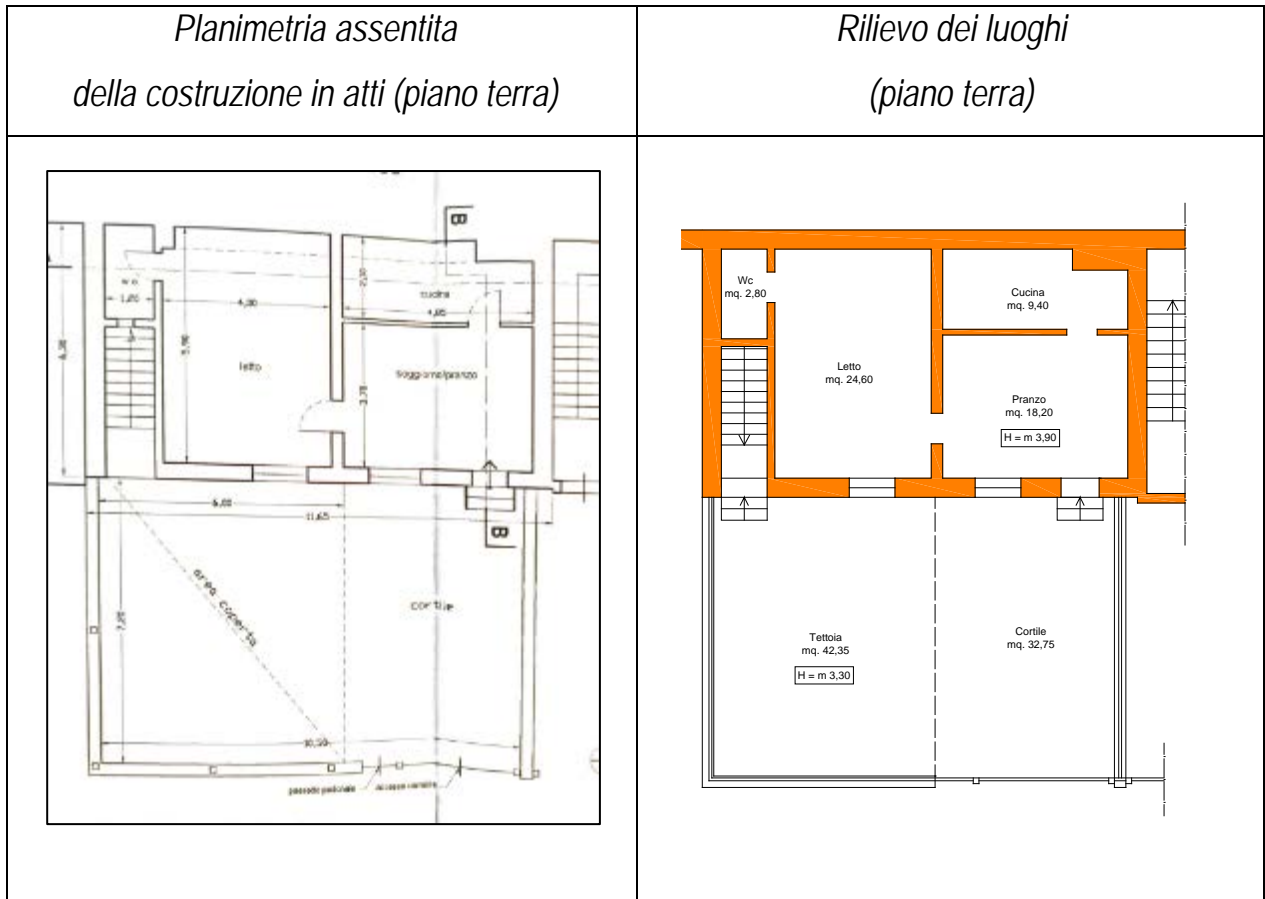
pessime condizioni oltre allo spostamento della scala di accesso al locale cantinato posto al piano seminterrato, il quale era già stato edificato, per conformazione e tecniche costruttive, in un periodo temporale precedente al 01.9.1967.

Le opere oggetto di detto Permesso di Costruire in Sanatoria consistono, nella realizzazione, tra gli altri, del sovrastante lastrico solare, oggetto di stima.

Valutando l'attuale stato dei luoghi dei beni oggetto di trattazione ed inclusi nel presente lotto di vendita, non si sono riscontrate modifiche rispetto a quanto riportato nel Permesso di Costruire in Sanatoria n. 825/2004 così come si può notare nei confronti che si riportano di seguito:

<i>Planimetria assentita della costruzione in atti (piano seminterrato)</i>	<i>Rilievo dei luoghi (piano seminterrato)</i>
	

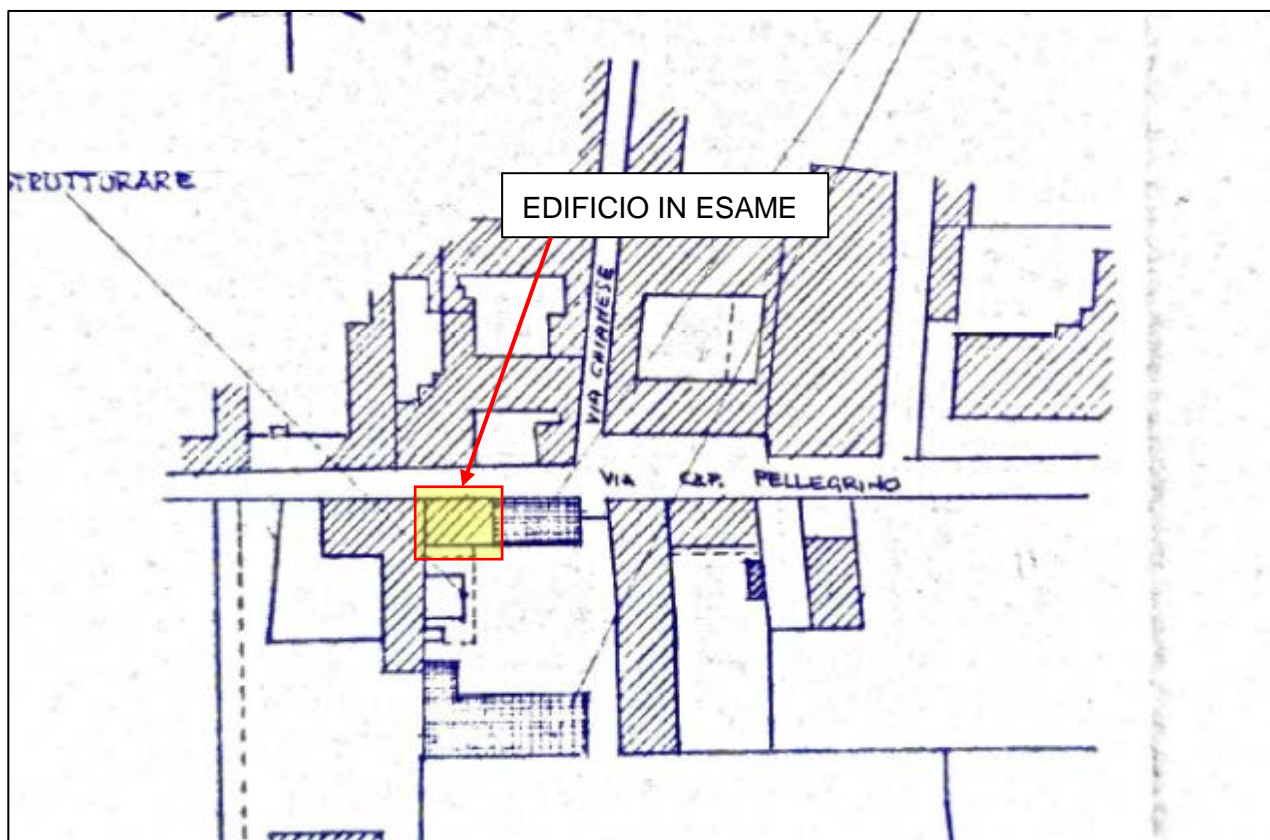




LOTTO N. 2



Da informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca, la scrivente ha potuto riscontrare che per il locale deposito prospiciente via Capitano Pellegrino (C.F. del Comune di Villaricca, foglio 8, p.lla 584, sub. 102) non vi sono autorizzazioni urbanistiche rilasciate. Da un'analisi approfondita si è riscontrato che nella **Concessione Edilizia n. 1932** rilasciata al sig. ----- in data 07.05.1979, la sagoma dell'edificio in cui sono ubicati i beni in parola era già presente, come dimostra lo stralcio della suddetta C.E. 1932/79 di seguito riportato.



Stralcio C.E. n. 1932/79

Pertanto, si può non solo dire che il fabbricato in parola già fosse esistente alla data del 1979 ma si può ipotizzare che, per conformazione, ubicazione e tecniche costruttive, esso possa risalire ad un periodo antecedente il 01.09.1967. La stessa informazione, tra l'altro, è anche dichiarata nell'atto di divisione del 27.12.1996, quando le parti dichiarano, appunto, che gli immobili sono stati costruiti in data antecedentemente al 01.09.1967.



E' vero che trattasi di dichiarazione di parte, ma detta affermazione trova conferma nell'analisi costruttiva e tipologica del bene in esame.

Dal momento che resta comunque un'incertezza, in questa sede si stimano i costi da detrarre per la mancata certezza di conformità urbanistica dell'edificio, **calcolando il 10% della stima finale.**

Si precisa che l'accesso a tutti i beni pignorati e oggetto di trattazione è assicurato mediante il viale comune condominiale del "Parco San Francesco", anche se i suddetti cespiti non sono inclusi in alcun condominio.

Infatti, nell'atto di compravendita del 09.08.1979, a rogito del notaio Alessandro Chieffi di Napoli, rep. n. 230659/19062, con il quale il sig. -----
-, nato a -----, vendeva i terreni sui quali verrà poi edificato il "Parco San Francesco" alla soc. "Cooperativa Edilizia a r.l. ASIA", ci si riserva la servitù di passaggio perpetua agli edifici già insistenti sul fondo limitrofo, che si sono poi trasformati in quelli che attualmente ospitano, tra gli altri, i beni oggetto di trattazione.

E' chiaro che, dal momento che per accedere al lastrico solare è necessario passare dal vano scala condominiale del fabbricato limitrofo, dovrà essere costituita servitù di passaggio sul cortile comune di accesso al vano scala.

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.).

LOTTO N. 1

Da quanto emerso in sede di accesso e successivamente dalla documentazione prodotta dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Villaricca, i beni identificati al C.F. del Comune di Villaricca, al foglio 8, p.lla 584, subb. 107, 5 e 106, inclusi nel presente lotto di vendita, sono nella piena disponibilità del debitore esecutato.

LOTTO N. 2

Da quanto emerso in sede di accesso e successivamente dalla documentazione prodotta dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli 2, il bene identificato al C.F. del Comune di Villaricca, al foglio 8, p.lla 584, sub. 102 è occupato dalla sig.ra ----- con regolare contratto di locazione stipulato con il debitore esecutato, sig. -----, stipulato in data 01.07.2020 e registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli 2 in



data 18.07.2020 al n. 5403, serie 3T. In suddetto contratto di locazione si stabiliva in € 3.240,00 il canone annuo di locazione, da pagare in rate mensili anticipati di € 270,00, canone che a parere dello scrivente esperto risulta essere congruo.

Si precisa ancora una volta che gli immobili oggetto del lotto di vendita n. 2, sebbene locati ed adibiti ad uso abitativo, catastalmente sono individuati quale deposito, mentre urbanisticamente non è stata trovata alcuna autorizzazione, presumendo una costruzione che per tipologia e fattura è individuabile in un periodo storico antecedente al 01.0.1967.

La congruità sopra asserita è relativa alla destinazione per civile abitazione, come attualmente è utilizzata.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

*c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;*

*d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;*

*e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*

*f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che



restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Da visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, è stato possibile constatare che per il bene in esame, alla data del 20.02.2022, a nome del debitore esecutato e per i beni pignorati, esistono le seguenti formalità, compreso il pignoramento a capo della presente relazione.

Si specifica che è stata elaborata una sola tabella, con i riferimenti per ciascuna formalità ai beni pignorati.

	DATA/ NUMERO	A FAVORE DI	CONTRO	TIPO DI FORMALITA'	IMMOBILE
1	02.07.2019 ai nn. 32212/25174	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.	----- -----	Trascrizione di atto di pignoramento (alla base della presente procedura).	Villaricca, C.F. f. 8, p.lla 584, subb. 5, 102, 106, 107.
2	10.12.2010 ai nn. 53624/10406	EQUITALIA POLIS S.P.A.	----- -----	Iscrizione di ipoteca legale	Villaricca, C.F. f. 8, p.lla 584, sub. 102; p.lla 83 subb. 1 (1/4 della proprietà), 2 (1/4 della proprietà),



					4 (1/4 della proprietà).
3	12/10/2007 ai nn. 66070/20986	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.	----- -----	Iscrizione di ipoteca volontaria	Villaricca, C.F. f. 8, p.lla 584, subb. 5, 106, 107.

Si specifica inoltre il titolo esecutivo posseduto è il contratto di mutuo fondiario del 11.10.2007 concesso al sig. -----, debitore esecutato.

Alla data del 28.02.2022 non risulta alcun creditore intervenuto. Si è solo costituito il nuovo creditore, AMCO S.p.A., per scissione della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni oggetto della presente relazione di stima, inclusi nei due distinti lotti di vendita, non ricadono su aree o suoli demaniali, né sono appartenenti al patrimonio disponibile ex art. 826 c.c. di un Ente pubblico.

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

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

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

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

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione,*



eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

I beni oggetto di pignoramento attualmente non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Gli immobili inoltre non sono stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituiscono bene culturale o paesaggistico.

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.

Tutti i beni oggetto della presente relazione di stima, inclusi nei due lotti di vendita già descritti, non sono inclusi in alcun condominio, per cui i requisiti del presente quesito vengono a mancare.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);



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

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

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

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

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

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

*Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.*

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

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

- 6) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 7) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 8) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 9) 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;
- 10) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.



Nel rapporto di stima che segue, sono evidenziate con chiarezza e in modo dettagliato tutte le caratteristiche dei beni oggetto della perizia di che trattasi che hanno contribuito a stabilire il valore finale degli stessi. In particolare, si è tenuto conto di quanto segue:

Stato d'uso e manutenzione: gli immobili si presentano in un sufficiente stato di conservazione.

Stato di possesso: i beni di cui al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, subb. 5, 106 e 107 sono in piena disponibilità del debitore esecutato. Il bene di cui al C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub. 102, sono occupati da terzi con regolare contratto di locazione;

Vincoli e oneri giuridici: oltre il pignoramento relativo alla procedura n. 221/19, sono presenti la formalità di cui al paragrafo dedicato.

Di seguito, si espongono più dettagliatamente i processi di valutazione.

Si è ritenuto opportuno valutare i beni adottando il procedimento di stima sintetico (**Market Comparison Approach**), basato sul confronto con beni simili.

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI

Il criterio utilizzato è quello *sintetico-comparativo* basato su indagini circa l'attuale andamento del mercato, applicando il procedimento **Market Comparison Approach** o detto anche metodo **MCA**, basato sulle varie offerte e dati reperiti sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

FONTE	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €MQ
OMI (Centrale/AREA TRA CENTRO ANTICO E PERIMETRO VIALE D. REPUBBLICA, VIA D. RESISTENZA E VIA DA VINCI, B1, anno 2021)			€915,00



Borsino Immobiliare			€940,00
Gargia Immobiliare Via Filippo Turati, P.co Fiorito Sc. E snc Giugliano in Campania (annuncio rif. T203)	61.000,00	55	€1.109,10
Pianeta Casa Corso Europa, 131 Marano di Napoli (annuncio rif. EK-91498718)	73.000,00	65	€1.123,08
MEDIA			€1.021,78

Analizzando quindi le offerte sul mercato immobiliare relative ad immobili simili si perviene al seguente valore unitario medio approssimato (per metro quadro di superficie commerciale) di:

- Appartamento: €/mq 1.021,78.

A tale valore unitario vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95



Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
Misto muratura - calcestruzzo armato	1,05
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00



POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00
libero	1,10
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Assegnazione dimora coniugale	0,90
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per gli immobili in parola, la scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

LOTTO N. 1

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
-----------------	-------------	--------



UBICAZIONE	Zona Centrale	1,40
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Mediocre	0,90
ETA' DI COSTRUZIONE	Oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,72

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$\text{€mq } 1.021,78 \times 0,72 = \text{€mq } 735,68$ approssimabile a $\text{€mq } 736,00$ in c.t.

Il Valore di mercato dei beni inclusi nel lotto di vendita n. 1, risulta in definitiva pari a:

- *Appartamento, deposito pertinenziale e lastrico solare:*

$$\text{€mq } 736,00 \times \text{mq } 132,62 = \text{€97.608,32}$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad €600,00 .

Allora:

$$\text{€97.608,32} - \text{€600,00} = \text{€97.008,32}$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che i beni stimati in sede di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$\text{€97.008,32} - 15\% = \text{€82.457,07}$$



Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO DI VENDITA N. 1, è di € 82.000,00 in c.t.

LOTTO N. 2

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Centrale	1,40
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Mediocre	0,90
ETA' DI COSTRUZIONE	Oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano terra e rialzato	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	Locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,72

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$$€mq\ 1.021,78 \times 0,72 = €mq\ 735,68 \text{ approssimabile a } €mq\ 736,00 \text{ in c.t.}$$

Il Valore di mercato dei beni inclusi nel lotto di vendita n. 1, risulta in definitiva pari a:

- *Locale deposito:*

$$€mq\ 736,00 \times mq\ 30,42 = €22.389,12$$

Tale importo infine, sarà decurtato:



- dei costi per spese di regolarizzazione catastale, calcolati in €1.000,00;
- dei costi per l'incertezza urbanistica, calcolati in €2.238,91 (pari al 10% della stima finale);
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad €600,00.

Allora:

$$€22.389,12 - €1.000,00 - €2.238,91 - €600,00 = \mathbf{€18.550,21}$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che i beni stimati in sede di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$€18.550,21 - 15\% = \mathbf{€15.767,68}$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del bene pignorato, costituente LOTTO DI VENDITA N. 2, è di €16.000,00 in c.t.

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

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

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

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

Essendo i beni oggetto di stima di piena ed intera proprietà del sig. -----
-----, gli stessi non ricadono nella condizione del presente quesito.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.



L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

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

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

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

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

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare l'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Villaricca in data 19.05.2021, da cui si evince che il sig. ----- ha contratto matrimonio in Villaricca il 02.02.1993 con la sig.ra -----, scegliendo il regime della separazione legale dei beni.

Sono stati inoltre rilasciati dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Villaricca, il 23.06.2021, i certificati di residenza storici a nome dei sigg. ----- e -----, allegati alla presente relazione di stima.

Riepilogo del bene oggetto della presente relazione:

LOTTO DI VENDITA N. 1: – **Piena ed intera proprietà di appartamento e relative pertinenze**, al piano terra, di **deposito** al piano seminterrato e di **lastrico solare**, al piano primo ubicati in **Villaricca**, alla via Capitano Pellegrino n. 13; l'appartamento è composto da sala da pranzo, cucina, camera da letto, wc e cortile ad uso esclusivo parzialmente coperto da tettoia realizzata in materiale metallico. Il locale deposito è formato da un unico locale utilizzato come locale di sgombero; il lastrico solare è formato da un'unica superficie utilizzata come terrazzo. Complessivamente i beni confinano con spazio comune condominiale del "Parco San



Francesco” a sud, con cortile comune di altre proprietà tra cui -----
a nord, con viale di accesso comune condominiale del “Parco San Francesco” (con
servitù di passaggio) ad est; l’appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di
Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub 107**, il locale deposito è riportato nel **C.F. del
Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub 5**, mentre il lastrico solare è riportato
nel **C.F. del Comune di Villaricca al foglio 8, p.lla 584, sub 106**; il descritto stato
dei luoghi corrispondono alla consistenza catastale; per i beni vi è Permesso di
Costruire in Sanatoria n. 825 rilasciato al sig. ----- in data
28.01.2004, con il quale si sanavano tra, gli altri, l’appartamento e la tettoia insistente
su parte del cortile al piano terra, il locale deposito al piano seminterrato, ivi compreso
il lastrico solare, cui lo stato dei luoghi di entrambi i beni è conforme rispetto allo
stato dei luoghi; non risulta ordine di demolizione per i beni.

PREZZO BASE euro 82.000,00.

LOTTO DI VENDITA N. 2: – **Piena ed intera proprietà di locale deposito** al
piano terra ubicato in **Villaricca**, alla via Capitano Pellegrino n. 13; il locale deposito
è formato da tre vani distinti e di un wc, utilizzati come civile abitazione al momento
del sopralluogo; i depositi confinano con vano scala comune e cortile comune a sud,
con via Capitano Pellegrino a nord, con beni di cui alla p.lla 584 sub. 103 in ditta ---
----- ad est; il bene è riportato nel **C.F. del Comune di Villaricca al
foglio 8, p.lla 584, sub 102**; il descritto stato dei luoghi dei depositi non corrisponde
alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione interna e alla
trasformazione delle aperture prospicienti via Capitano Pellegrino; non vi è alcuna
autorizzazione edilizia, ma per conformazione, tecniche costruttive e ubicazione, la
sua edificazione potrebbe essere collocata in un periodo antecedente il 01.09.1967;
non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 16.000,00.



Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, la scrivente Esperto stimatore rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 28 febbraio 2022.



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

nella causa promossa da

Juliet S.p.A., in nome e per conto di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 221/19

Giudice Espropriazione: dott.ssa Paola CASERTA

Esperto stimatore: -----



ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale di Accesso del 21.06.2021;
- 2) Certificati di residenza storici dei sigg. ----- e -----;
- 3) Estratto di matrimonio dei sigg. ----- e -----;
- 4) Ispezione ipotecaria del sig. -----;
- 5) Nota di trascrizione del pignoramento;
- 6) Copie atti e/o trascrizioni degli atti di provenienza;
- 7) Stralcio di mappa catastale Wegis;
- 8) Attestazione trasmessa dalla Regione Campania relativa all'A.P.E.;
- 9) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove è ubicato l'immobile oggetto di relazione e annunci immobiliari;

ELENCO ALLEGATI LOTTO DI VENDITA N.1

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Rilievo fotografico e grafico dei beni, redatto dal tecnico scrivente;
- 3) Documenti tecnici rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Villaricca;

ELENCO ALLEGATI LOTTO DI VENDITA N.2

- 4) Documentazione catastale;
- 5) Rilievo fotografico e grafico del bene, redatto dal tecnico scrivente;
- 6) Documenti tecnici rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Villaricca.

