



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Giuseppe Vecchione

Arch. Sara Vecchione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Centro Direzionale Is. E/5 Sc. C - 80143 NAPOLI

Tel: 081 26 82 85- Cell: 339 6070534

Consulente Tecnico di Ufficio n. 9284

P.E.C.: giuseppe.vecchione.13061@ordingna.it

e-mail: studiovecchione@gmail.com

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**RGE 214/2021**

**G.E. : DOTT.SSA FABRIZIA FIORE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Oggetto:**

*ESECUZIONE DI UN PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*

**Parte attrice:**

\*\*\*\*

**Debitore:**

\*\*\*\*

**Custode giudiziario:** AVV. CHIARA SORBO

**Contenuto Fascicolo:**

- RELAZIONE DESCRITTIVA;
- ALLEGATI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esperto stimatore**

Ing. Giuseppe Vecchione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE TECNICA**

## 1. Conferimento del mandato

Io sottoscritto ing. Giuseppe Vecchione con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto presso il Tribunale di Napoli con il n. **9284** e nominato C.T.U. nella causa civile **R.G.E. n. 214/2021** promossa dalla \*\*\*\* contro la **sig.ra \*\*\*\***, con la presente riferisco su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nell'incarico affidatomi in data **15.03.2023 dal G.E., Dott.ssa Fabrizia Fiore.**

## 2. Premessa

Prima di procedere alla redazione della presente, a seguito di un attento esame delle produzioni e sulla base degli elementi emersi nel corso dei sopralluoghi, desidero esporre una breve ricostruzione degli avvenimenti che hanno portato al procedimento in corso.

La \*\*\*\*, in virtù della Sentenza n. \*\*\*\* del 23.11.2018 emessa dal Tribunale di Napoli e dell'atto di precetto per la complessiva somma di **€. 76.005,00** oltre interessi codicistici, dichiarava di voler sottoporre a pignoramento il seguente bene immobiliare, in nuda proprietà alla sig.ra \*\*\*\*, **sito in Villaricca (NA) alla via Della Libertà n. 560, già 424 e precisamente:**

- **abitazione indipendente al piano T-1, Fg. 2 – P.Ila 1221 – sub. 63 – cat. A/7 – cl. 1 – cons. 7 vani.**

## 3. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno **12/04/2023** alle ore 11:30, dopo primo sopralluogo avvenuto il **29.03.2023**, unitamente alla custode, avv. Chiara Sorbo, non effettuato per impossibilità ad ispezionare il cespite stante l'indisponibilità dell'occupante, mi recavo presso il bene pignorato, in assenza della custode non presente per problemi di salute. Riscontravo la presenza del sig. \*\*\*\* che gode del diritto di abitazione sull'immobile, unitamente ai suoi figli, a seguito di assegnazione diretta del Tribunale di Napoli Nord con RG. ----, dopo Sentenza di separazione del Tribunale di Napoli al n.----. Nel corso del sopralluogo, **eseguivo un dettagliato rilievo fotografico e metrico del cespite** che risultava internamente in buono stato di conservazione, diversamente dal fabbricato, come meglio rappresenterò nel seguito. Constatavo altresì **la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi.**

#### 4. Risposte ai quesiti

**4.1. 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.

L'immobile oggetto del presente pignoramento è individuato come di seguito:

- **abitazione indipendente al piano T-1, Fg. 2 – P.Illa 1221 – sub. 63 – cat. A/7 – cl. 1 – cons. 7 vani** e così distinto **catastalmente**:  
*abitazione indipendente sito nel Comune di Villaricca alla via Della Libertà, piano T-1, individuato come **Fg. 2 – P.Illa 1221 – sub. 63 – cat. A/7 – cl. 1 – cons. 7** – diritto di Abitazione \*\*\*\*; Nuda Proprietà \*\*\*\*\*.*

Dalla attenta lettura delle visure catastali, dell'atto di acquisto e delle note di trascrizione/iscrizione, **ho verificato che gli immobili e la proprietà coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento.**

Per l'esatta individuazione del bene, riporto il mappale catastale sovrapposto alle immagini satellitari della zona.



Ho ritenuto di provvedere alla formazione di un **unico lotto di vendita** come di seguito:

- *abitazione indipendente sito nel Comune di Villaricca alla via Della Libertà, piano T-1, individuato come, **Fg. 2 – P.Illa 1221 – sub. 63 – cat. A/7 – cl. 1 – cons. 7 vani.***

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4.2. 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 pertenziale sulla base delle planimetrie allegata 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.

Il bene, trattato come unico lotto, è formato da un'abitazione indipendente (appartamento duplex) che si sviluppa su due livelli: zona giorno posta al piano terra e zona notte posta al piano primo e distinto dall'int. H1 del complesso edilizio "**Parco Letizia**". Il cespite ricade nel perimetro urbano del Comune di Villaricca (NA) alla via Della Libertà n. 560, già 424/bis.

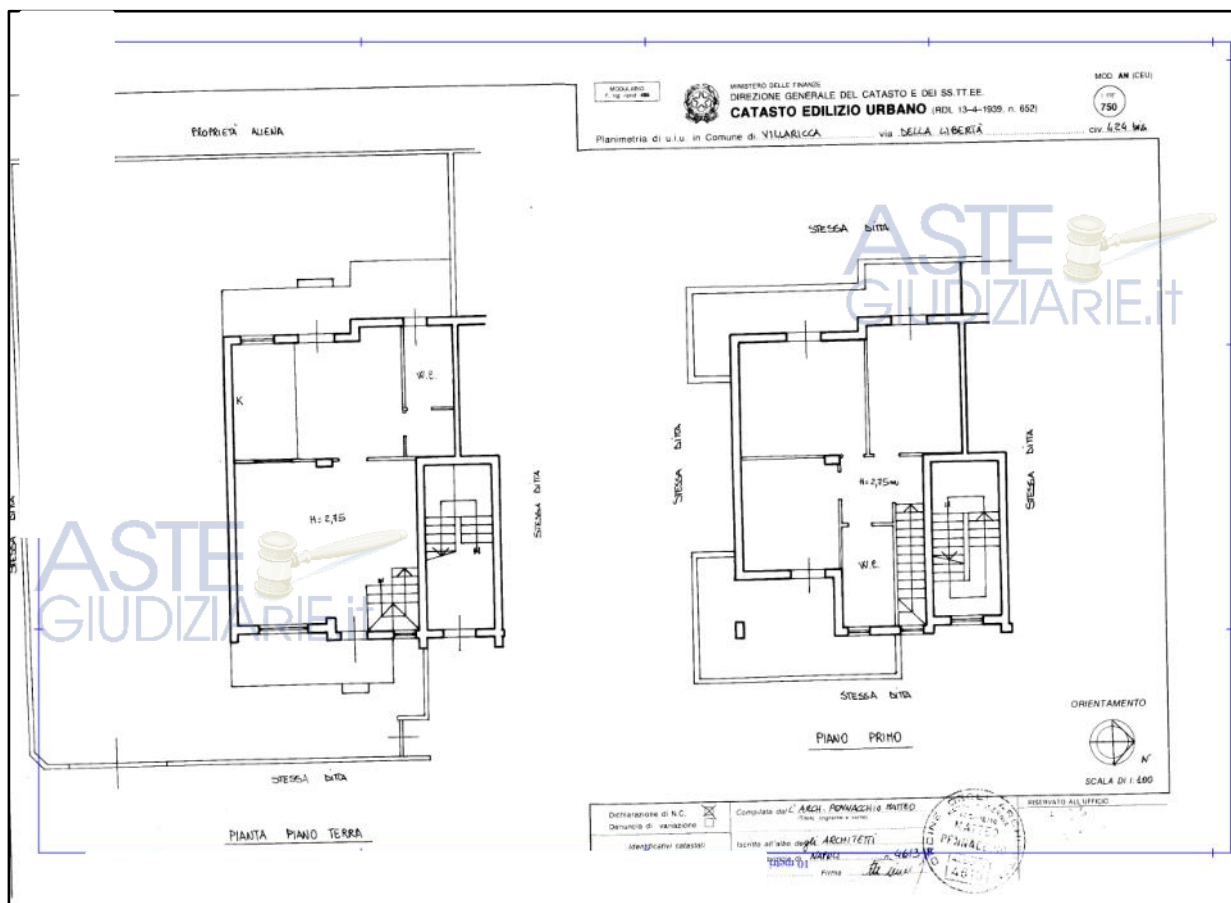


INDIVIDUAZIONE DEL BENE DALL'ESTERNO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





PLANIMETRIA STATO CATASTALE SUBALTERNO 63 - PIANO T-1 - INT.2

Si ha accesso all'immobile pignorato dal viale condominiale interno al parco per mezzo di ingresso pedonale e carrabile.

L'unità confina a nord con l'area cortilizia esterna e altra proprietà, a est con il sub. 64 e il vano scala, ad ovest con area cortilizia esterna e viale condominiale ed a sud con area cortilizia esterna e viale condominiale. Esso è composto al **piano terra** da salotto, ampia cucina, disimpegno, bagno e area cortilizia esterna mentre, procedendo dal vano scala posto alla destra del salotto, si ha accesso al **piano primo** composto da tre camere da letto, bagno e due ampi balconi, il primo con affaccio sul viale condominiale e avente accesso dalla camera 3, mentre il secondo avente affaccio sul cortile interno retrostante il fabbricato e avente accesso dalle camere 1 e 2.

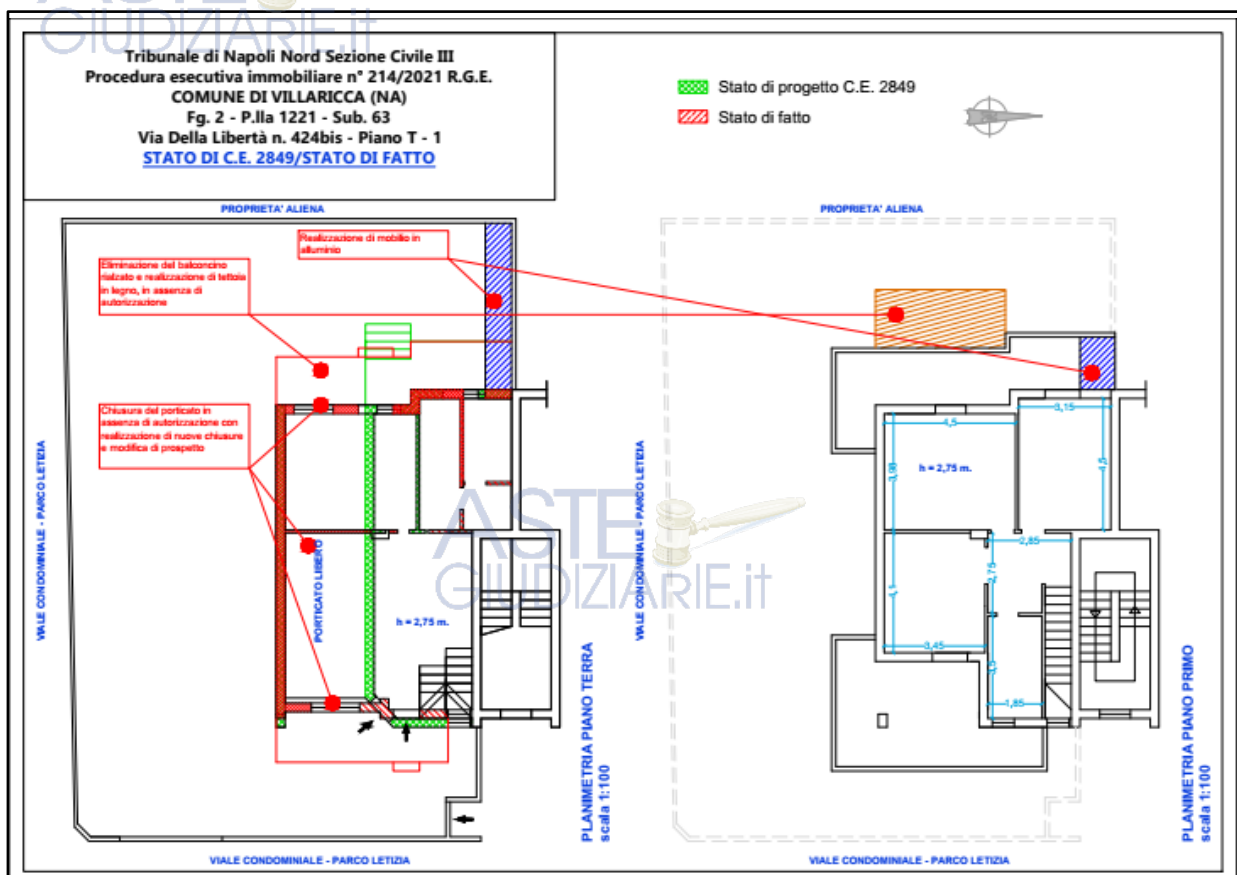
Dal sopralluogo effettuato e, a seguito di accesso agli atti, ho riscontrato **la presenza di difformità tra lo stato attuale e quanto riportato nei grafici di C.E. n. 2849 del 24.10.1992** che di seguito descrivo.

Partendo dal piano terra, si nota una differenza con quanto riportato nei grafici autorizzati; infatti, risulta stata creata una chiusura del porticato che ospita

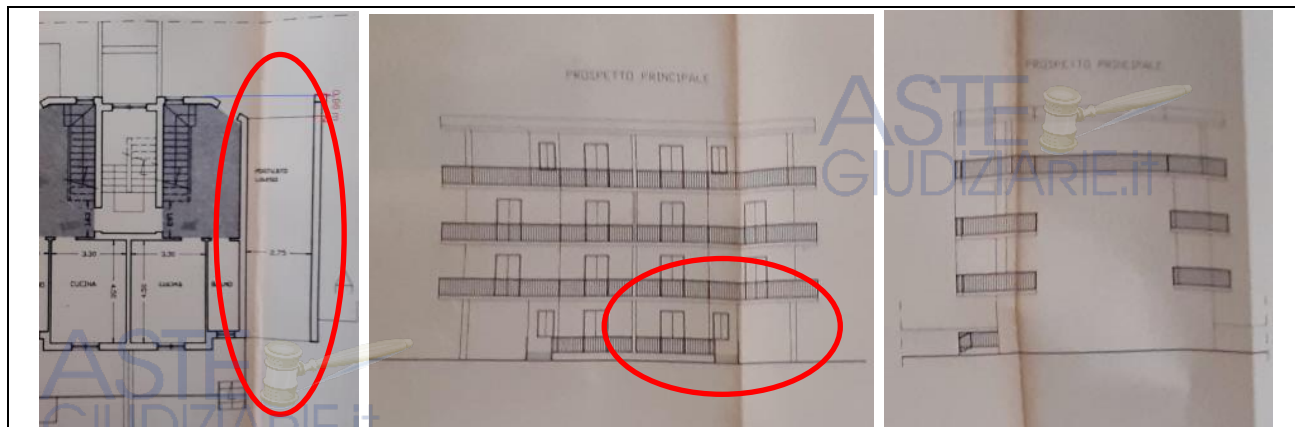
attualmente una porzione del salotto nonché una porzione della cucina. **La chiusura ha quindi determinato la modifica del prospetto con la realizzazione di due vani finestra, il primo alla sinistra del portone di ingresso e il secondo alla sinistra del balcone della cucina.** In merito all'area cortilizia esterna, dal lato della cucina, non risulta essere stato realizzato il rialzo rispetto al piano di calpestio, come rappresentato nel grafico di licenza e inoltre risultano realizzate una tettoia in legno e armadiature in alluminio disposte lungo il muro di confine con il sub 64.

**Tali opere non risultano essere state oggetto di autorizzazione edilizia.**

Il piano primo invece è conforme a quanto autorizzato, con eccezione della sola realizzazione di un'armadiatura in alluminio sul balcone sovrastante la cucina, anch'essa realizzata in assenza di autorizzazione.

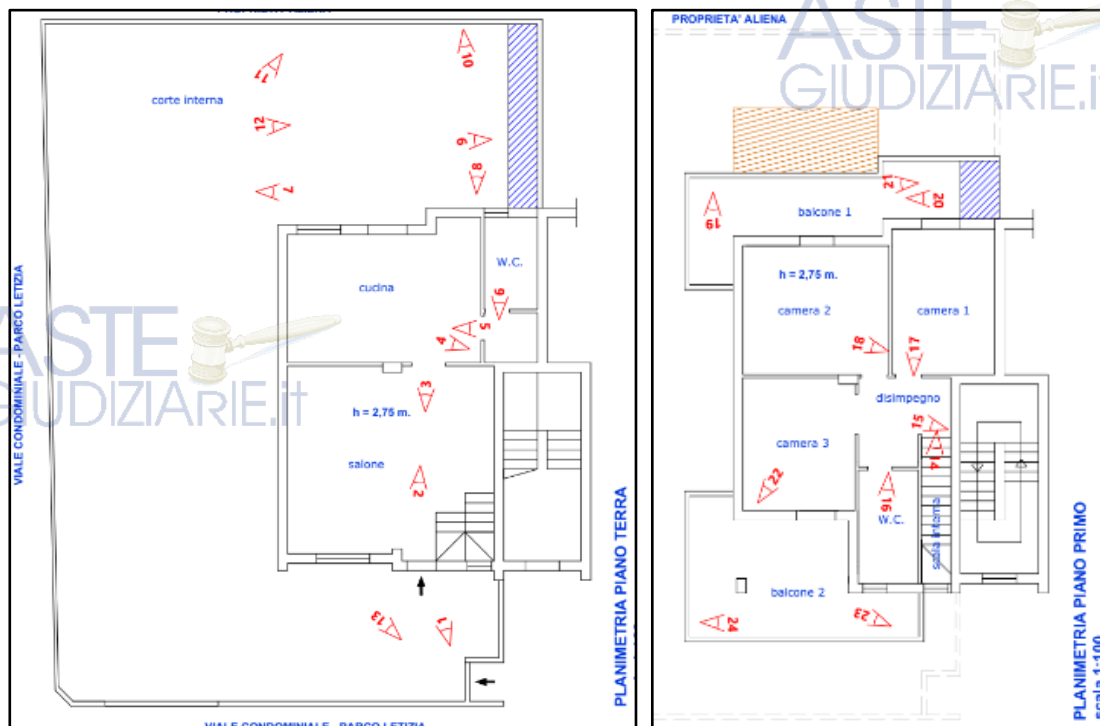


Confronto stato di fatto - grafico di C.E. 2849



**Tali variazioni di volumetria e di prospetto non sono riportate in alcun grafico e/o ulteriore autorizzazione edilizia successiva.**

Riporto nel seguito il rilevo fotografico del cespite all'attualità per una più facile comprensione.



*Coni ottici*



*Foto 1/2/3 – Vista dell'ingresso – vista salotto -vista ingresso zona cucina*



*Foto 4/5/6 – Vista cucina – disimpegno – vista bagno*





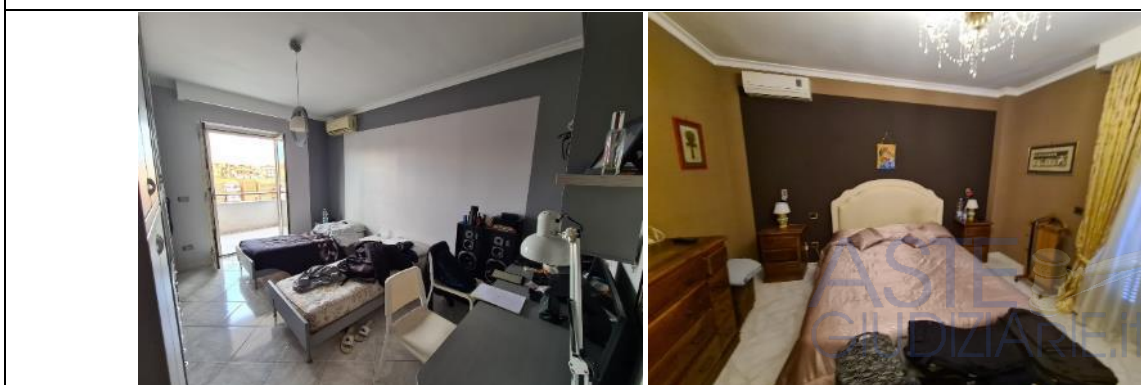
**Foto 7/8/9– Vista area esterna – dettaglio tettoia e armadiature – vista esterna e muro di confine con altra proprietà**



**Foto 10/11/12/13 – esterno armadiature e accesso/uscita bagno – viste del cortile esterno**



**Foto 14/15/16 – Piano primo vista vano scala – disimpegno – Bagno**





*Foto 17/18/19/20/21 – Camera 1 – Camera 2 – viste esterno balcone 1*



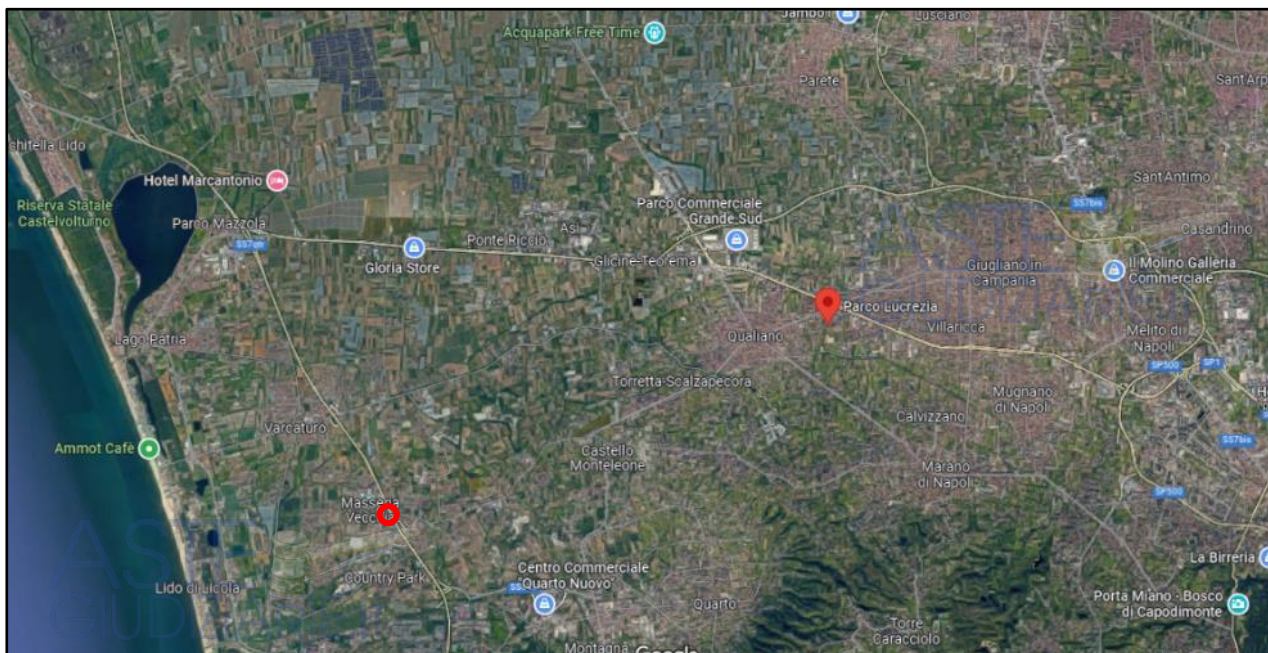
*Foto 22/23/24 – Camera 3 – viste esterno balcone 2*

L'intero complesso **"PARCO LUCREZIA"**, di cui il bene è parte, anche se ricadente nella zona periferica del Comune di Villaricca, risulta edificato nelle vicinanze della SP1 che collega la zona sia all'area flegrea che all'area est di Napoli e permette l'interscambio con le altre strade extraurbane principali. Nelle immediate vicinanze, vi è la presenza di diversificate attività commerciali, istituti scolastici, comandi delle Forze dell'Ordine. Il bene dista pochi km dal centro commerciale Auchan di Giugliano e pertanto, anche se l'area è semicentrale/periferica, rispetto al centro del Comune, la stessa è dotata delle principali attività commerciali ed è ben collegata a strade di scorrimento veloce.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

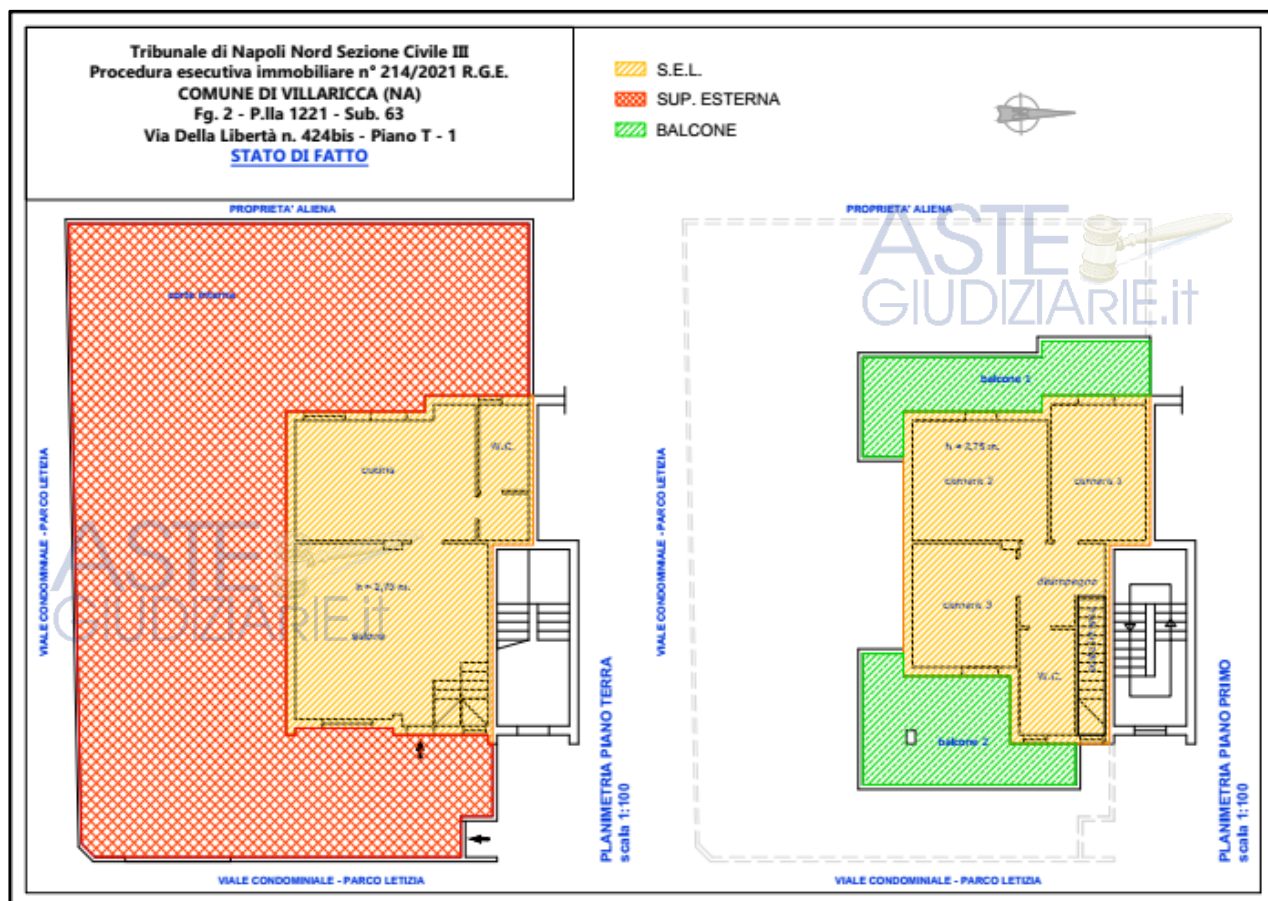




Da quanto riscontrato, l'immobile oggetto di pignoramento risulta in uno stato di conservazione buono, la tipologia edilizia delle tompagnature esterne è di tipo a cassa vuota e l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, impianto di climatizzazione, impianti elettrico, citofonico e idrico; tuttavia, per gli stessi, non ho ottenuto le certificazioni. Il fabbricato invece esternamente necessita di opere di manutenzione ordinaria/straordinaria. Non ho riscontrato la presenza di un attestato di prestazione energetica e pertanto il costo per la sua redazione è valutato in **€. 300,00** oltre oneri.

Come richiesto, passo ora alla determinazione della superficie dell'immobile e alla determinazione della sua superficie commerciale. Ho quindi determinato la superficie come riportato nel **DPR n. 138 del 23.3.1998** e come illustrato anche nelle **"ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"**. La superficie considerata è quella legata allo stato catastale in quanto le volumetrie realizzate in assenza di autorizzazione saranno oggetto di stima dei costi necessari per la loro demolizione.

| APPARTAMENTO VIA DELLA LIBERTA' N. 424.BIS - P.T-1 |            |     |           |       |              |                      |                            |                              |
|----------------------------------------------------|------------|-----|-----------|-------|--------------|----------------------|----------------------------|------------------------------|
| FOGLIO                                             | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | PIANO | AMBIENTE     | SUPERFICIE LORDA mq. | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq. |
| 2                                                  | 1221       | 63  | A/7       | P.T-1 | APPARTAMENTO | 152                  | 1                          | 152,00                       |
|                                                    |            |     |           |       | BALCONE      | 25                   | 0,3                        | 7,50                         |
|                                                    |            |     |           |       | BALCONE      | 17                   | 0,1                        | 1,70                         |
|                                                    |            |     |           |       | SUP. ESTERNA | 152                  | 0,1                        | 15,20                        |
|                                                    |            |     |           |       | SUP. ESTERNA | 67                   | 0,02                       | 1,34                         |
| TOTALE SUP. COMMERCIALE                            |            |     |           |       |              |                      |                            | 161,20                       |



#### 4.3. 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.Illa 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.Illa del C.T. alla p.Illa 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.Illa e subalterno);

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

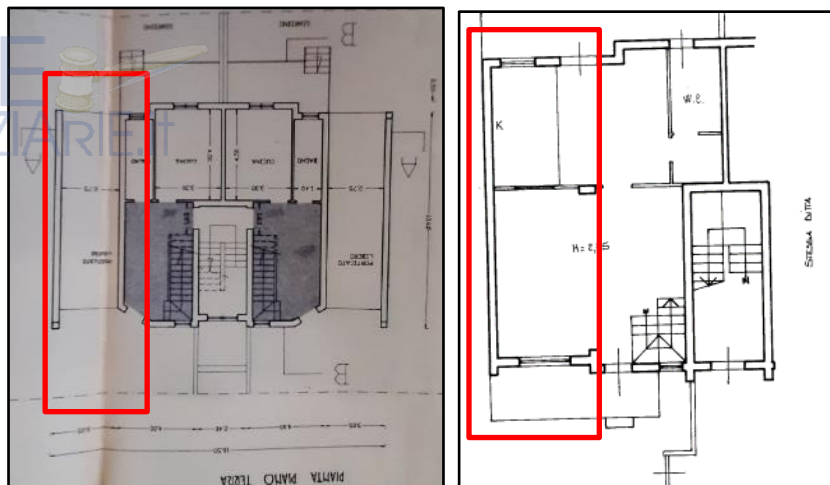
Ho provveduto ad estrarre la **visura storica per l'abitazione**, presso l'Agenzia delle Entrate.

\*\*\*\*\*



Dalla consultazione della documentazione, risulta **che i dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nell'atto di acquisto e che il bene è in Nuda Proprietà all'esecutata e in diritto di abitazione al sig. \*\*\*\*.**

Non sono state riscontrate difformità catastali tra lo stato attuale e la planimetria catastale stessa, ma sono state riscontrate delle difformità tra quanto rappresentato nei grafici di C.E. e lo stato attuale, già in precedenza descritte, che verranno trattate nel dettaglio al seguente punto 6.



**Grafico di C.E. n. 2849 – Planimetria Catastale piano T**

Dal confronto:

- fra i dati catastali riportati in atti;
- dell'elaborato allegato alla C.E. 2849;
- della planimetria catastale avente data di presentazione 18.10.1995;

posso dedurre che **c'è stato un ampliamento, presumibilmente in corso di costruzione, che non è risultato depositato in Comune e rappresentato solo catastalmente.**

#### **4.4. 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 art. \_\_\_\_\_ (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 UNICO – nuda proprietà di un'abitazione indipendente** ubicata in **Villaricca (NA)** alla via **Della Libertà, n. 560, già 424/bis, piano T-1.**

**L'abitazione** all'attualità è composta al piano terra da salotto, cucina, disimpegno e bagno, oltre alla corte esterna. Il primo piano, collegato al piano terra da una scala interna, è composto da tre camere da letto, un bagno e due balconi. Il bene confina con cortile esterno e altra proprietà a nord, con il sub. 64 e il vano scala a est, con cortile esterno e viale condominiale ad ovest, con cortile esterno e viale condominiale a sud. **È riportato nel C.F. del Comune di Villaricca (NA) al Fg. 2 - P.lla 1221 - sub. 63;** il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di volumetrie aggiuntive e la realizzazione di una tettoia e di armature esterne non oggetto di autorizzazione edilizia, di cui si è stimato il costo di demolizione e di ripristino. **L'intero complesso edilizio è stato edificato in virtù di regolare C.E. n. 2849/1992 del 24.10.1992: per le opere realizzate in difformità alla C.E. non risulta presentata alcuna pratica di concessione edilizia in sanatoria e ho provveduto a detrarre i costi per ripristinare lo status quo-ante e i costi per la documentazione urbanistico/catastale da presentare.**

PREZZO BASE **€ 142.760,00** (euro centoquarantaduemilasettecentosessanta/00).

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

**Ipotesi particolari:** 1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo. 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) 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). 3) 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. 4) 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. 5) 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.

**Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, per il periodo dal 01.06.1994 a tutto il 14.04.2023,**

**risulta che l'immobile all'attualità è in nuda proprietà alla sig.ra \*\*\*\* e in diritto di abitazione al sig. \*\*\*\*.**

La **sig.ra \*\*\*\* e il sig. \*\*\*\*** venivano in possesso, ognuno per i rispettivi diritti, dell'immobile in forza all'atto a cura del notaio \*\*\*\*, rep. 4183/2064 del **30.10.2002**, dalla sig.ra \*\*\*\*, nata a \*\*\*\*. Alla sig.ra \*\*\*\*, l'immobile pervenne per acquisto dalla \*\*\*\* con atto a rogito del notaio \*\*\*\*, rep. 18109, e trascritto il \*\*\*\*. Il terreno su cui veniva realizzata l'edificazione dell'attuale Parco Letizia in virtù di regolare C.E. n. 2849/1992 del 24.10.1992, proveniva dall'atto di divisione tra i \*\*\*\* redatto dal notaio \*\*\*\*, rep. 64528/412 e successiva rettifica a cura del medesimo notaio rep. 64744/22 del \*\*\*\*.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.); la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi. In ogni caso, laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di 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 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; altrimenti, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); i costi della sanatoria e le eventuali obbligazioni 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 ogni altro caso, verificherà - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporale 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.

Al fine di reperire informazioni relative alla presenza di eventuali **pratiche autorizzative**, ho provveduto ad inviare, in data **12.04.2023**, una p.e.c. al protocollo del Comune di Villaricca. Ho chiesto informazioni su:

- concessione Edilizia n.2849 del 24.10.1992 e grafici relativi al fabbricato sito in Villaricca (NA) alla via Della Libertà N. 424 bis - "Parco Letizia";



- eventuali richieste di autorizzazioni edilizie – S.C.I.A./C.I.L.A./D.I.A./P.D.C.;
- eventuali richieste di condono presentate dal 1992 ad oggi dai seguenti nominativi:
  - \*\*\*\*;
  - \*\*\*\*;
  - \*\*\*\*;
  - \*\*\*\*.



La mia richiesta è stata protocollata con P.G. 00004792/2023 del **13.04.2023**. Non avendo avuto riscontro, mi sono recato infruttuosamente, presso gli uffici del Comune, il **19.05.2023** e successivamente, ho inviato una p.e.c. di sollecito protocollata con P.G. 00008573/2023 del 22.06.2023. Non avendo avuto riscontro alla p.e.c. di sollecito, mi sono recato infine in data **03.07.2023** presso gli uffici. In tale sede sono riuscito ad estrarre copia della documentazione relativa alla C.E. e a parlare con il funzionario. A seguito di riscontro tra i grafici di concessione e la planimetria catastale nonché lo stato di fatto, riscontrata la presenza di difformità, mi sono recato di nuovo presso l'ufficio tecnico comunale in data **16.07.2023** e **27.07.2023** per effettuare ulteriori ricerche e verificare la presenza di ulteriori pratiche di variante o pratiche di condono presentate nel tempo. Tali verifiche non hanno dato riscontro positivo.

Pertanto, in data 31.07.2023 il Comune rilasciava la relativa attestazione, che riporto di seguito.





# COMUNE DI VILLARICCA

Città Metropolitana di Napoli  
U.T.C. - Settore IV - Urbanistica - Ambiente  
Corso Vittorio Emanuele N.60 (Tel.081/8191111)  
Cod.fis. 80034870636 - P. IVA 03633691211  
[www.comune.villaricca.na.it](http://www.comune.villaricca.na.it)

Prot.000786/Interno  
Del 31/07/2023

-Alla c.a. **Ing. Vecchione Giuseppe**,  
con studio al Centro Direzionale Isola E/5 - Sc. C.  
- 80143 - NAPOLI -  
Tel.: 081 26 82 85 - Cell.: 339 6070534,  
P.E.C.: [giuseppe.vecchione.13061@ordingna.it](mailto:giuseppe.vecchione.13061@ordingna.it)  
e-mail: [studiovecchione@gmail.com](mailto:studiovecchione@gmail.com).

Oggetto : Verbale di Consegna documenti per accesso agli Atti, Rif. R.G.E. n.214 del 2021 III<sup>a</sup>  
Sez. Civ. - Tribunale Napoli Nord - Aversa (CE), G.E. dott.ssa Fabrizia FIORE, Immobili,  
in Villaricca (NA) alla Via della Libertà, n.424/Bis, P. T-1;  
- Foglio di Mappa 2, P.Ila 1221, Sub.63, Cat. A/7;

Con riferimento all'oggetto ed alla richiesta di Accesso agli Atti Prot.0004792 del 12/04/2023  
(PEC del 12/04/2023) e Prot.0008573 del 22/06/2023, si conferma la presa visione degli atti  
interessati e l'esecuzione delle relative copie.

Letto l'art.18 della Legge N. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Visto il **T.U.** delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, approvato con **DPR**  
**06.giugno.2001 N. 380** s.m.i..

-Visto il **P.R.G.**, approvato con D.P.A.P. n.14/87 ed entrato in vigore il 28-01-1988, con annesse Norme  
di Attuazione relative Delibere di C.C. nn.243/1986, 41/1989 e di G.M. n.447/1989;

-Visto il Regolamento Edilizio Comunale Vigente;

-Visto il **P.U.C.** (*Verbale di Deliberazione della Commissione Straordinaria (art. 144 del D. Lgs. 267/2000 - nominata con D.P.R. 06.08.2021) con i poteri del Consiglio Comunale N. 21 del 24/02/2023, ad*  
Oggetto: ADOZIONE ai sensi della L.R 16/2004 E S.M.I. e del REGOLAMENTO N.5/2011 la proposta di  
PIANO STRUTTURALE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE, COMPRENSIVO DEL RAPPORTO  
AMBIENTALE DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

-Visto il Verbale di Deliberazione della Commissione Straordinaria (art. 144 del D. Lgs. 267/2000 -  
nominata con D.P.R. 06.08.2021), con i poteri di Giunta Comunale N.59 del 06/07/2023 ad Oggetto:  
PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DEL COMUNE DI  
VILLARICCA. ESAME E CONTRODEDUZIONI DELLE OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 3 comma 3 del  
REGOLAMENTO 5/2011 e SS.MM.II.;

-Visto gli Atti d'Ufficio;

**Pertanto**, si esegue il presente Verbale di Consegna Documentazione :

1) Copia Concessione Edilizia n.2849 del **24/10/1992** e relativi allegati;

ALLO STATO SI PRECISA CHE PER L'IMMOBILE INTERESSATO ED I NOMINATIVI RELATIVI NON SONO RISULTATI ALTRI  
"TITOLI EDILIZI" ASSENTITI. SARÀ CURA DI QUESTO ENTE, COMUNICARE ALL'ISTANTE OGNI NOTIZIA IN MERITO AD  
ALTRI "TITOLI EDILIZI" SE SARANNO RITROVATI NEI REGISTRI E/O RINVENUTI NEGLI ARCHIVI COMUNALI.

2) **Non risulta** essere stata oggetto di altri "titoli abilitativi", ai sensi Legge 47/1985, Legge 724/1993 art.  
39, Legge 326/2003 s.m.i., D.P.R. 380/2001 s.m.i. e/o altre Leggi, ecc., Regionali o Nazionali;

3) **Non è soggetta** a "vincoli" di cui al D. L.vo N.42 del 22.01.2004 - **Codice dei beni culturali e del**  
**paesaggio** s.m.i.;

1/2

- A) -Non risulta munita di Certificato di Agibilità;
- B) -Non risulta oggetto di D.I.A., S.C.I.A. C.I.L., ecc.;
- C) -Non risulta gravata da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

*La parte richiedente il presente Atto, e/o eventuali aventi causa, è tenuta a verificare eventuali errori,  
imprecisioni e/o manchevolezze in esso indicate ed a richiedere a questo Ente opportuna rettifica, prima  
dell'utilizzo dello stesso.*

*Il presente non vincola questo Ente ai fini del rilascio di eventuale qualsiasi "titolo" abilitativo alla  
edificazione, soggetto sempre e comunque alle dovute verifiche del caso.*

Tanto per quanto dovuto. Si rilascia in carta libera a richiesta di parte.

Villaricca li 31.07.2023

Villaricca li 31.07.2023

Comune di Villaricca (NA)  
Il Tecnico Incaricato - Settore IV  
(Geom. Francesco Cacciapuoti)  
Firma Autografa Sostituita a mezzo Stampa  
ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 co.2, D.lgs 39/93

Prot.786/Interno del 31/07/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

- il costo per la rimozione

**Infine, in merito alle di**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

del trasporto a discarica  
della realizzazione dell.  
rifacimento dell'intonaco



- della stuccatura e rasatura delle stesse;
- della preparazione e tinteggiatura delle zone interessate;
- della rimozione della tettoia;
- della rimozione delle armature esterne.

#### 4.7. 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.).

**In sede di accesso ho constatato che l'immobile è occupato del sig. \*\*\*\*, ex marito dell'esecutata, sig.ra \*\*\*\*, e che lo stesso gode del diritto di abitazione dell'immobile in oggetto in forza di atto di compravendita, a cura del notaio \*\*\*\*. Inoltre a seguito di Sentenza da parte del Tribunale di Napoli Nord, il sig. \*\*\*\* ha ottenuto l'assegnazione diretta dell'immobile.**

#### 4.8. 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: 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; verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. nel caso di terreni, verifichi se gli stessi siano stati percorsi dal fuoco e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i vincoli di cui all'art. 10 della L. 353/2000. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

Domande giudiziali; Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; 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:

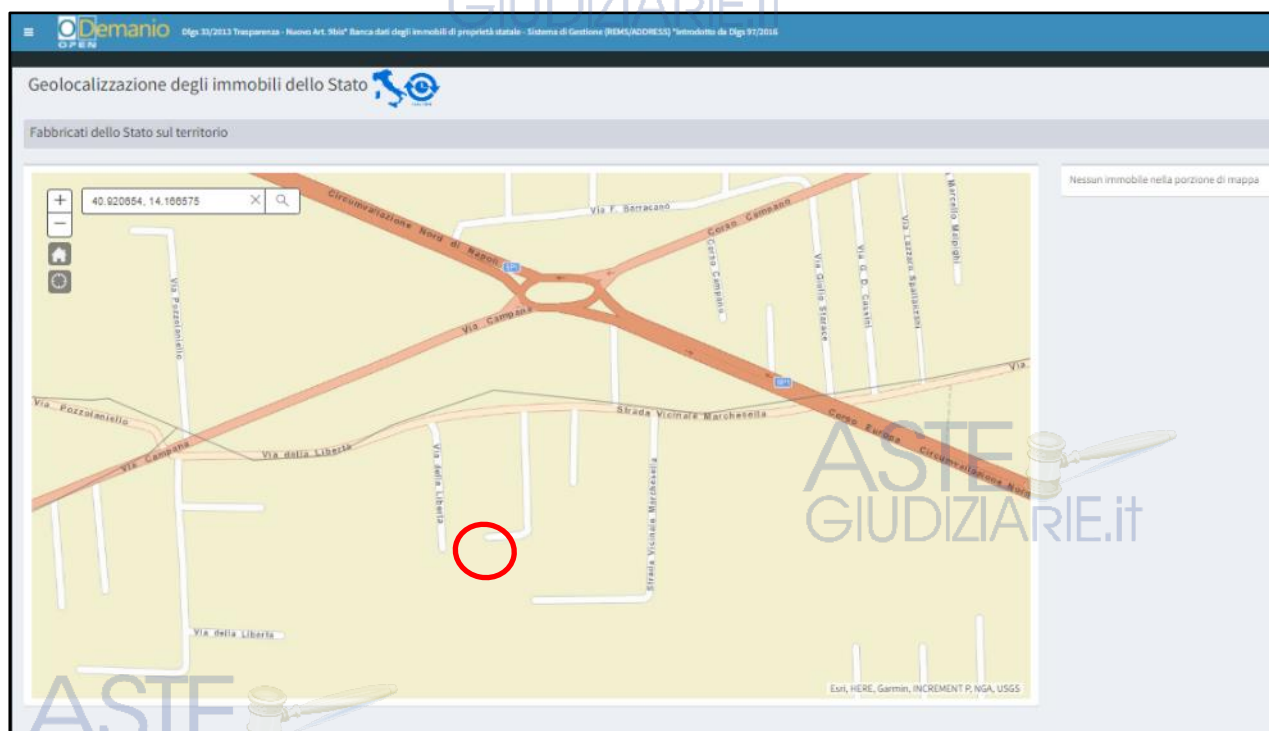
Iscrizioni ipotecarie; Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.); Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione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

Al fine di rispondere esaurientemente al quesito, **ho effettuato un'ispezione ipotecaria on line sul sito dell'Agenzia delle Entrate**: dall'analisi di quest'ultima, unitamente alla certificazione notarile di cui sopra, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, **nel ventennio preso in esame**, ha formato oggetto delle seguenti

\*\*\*\*

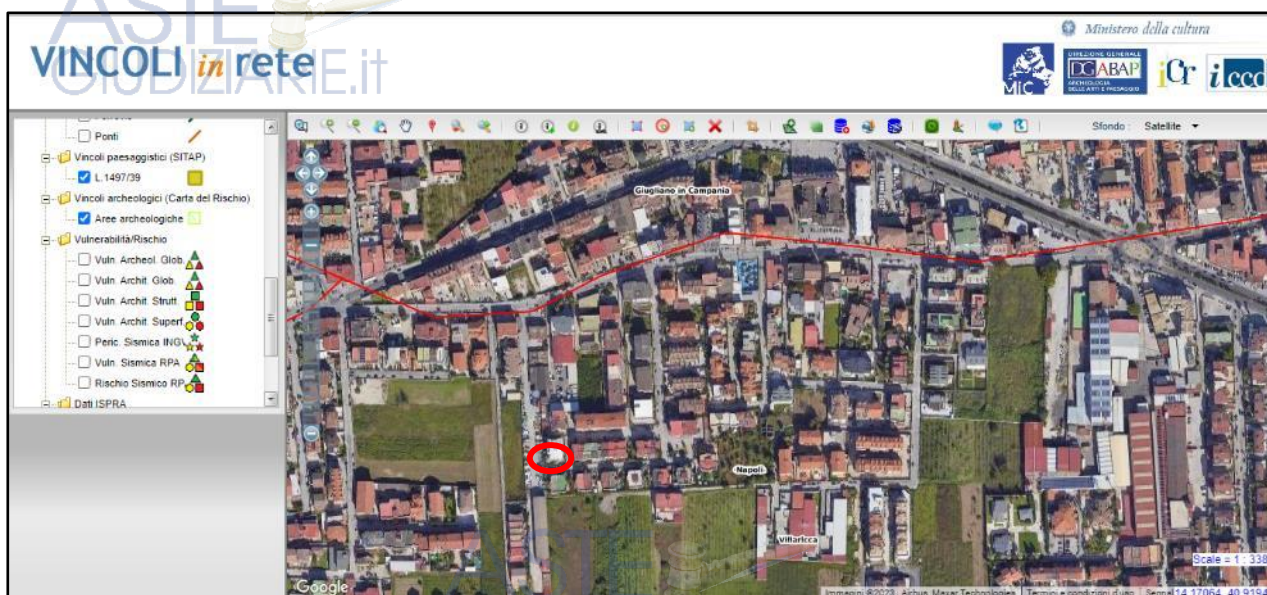
- **S.C.I.A./P.D.C. IN SANATORIA e successivo accatastamento:** €. 3.000,00 oltre oneri;
- **sanzione amministrativa per presentazione S.C.I.A. IN SANATORIA:** €. 1.000,00;
- **costo di ripristino dello stato quo-ante:** €. 10.462,64
- **redazione A.P.E.:** €. 300,00 oltre oneri.

Ho consultato il sito OPENDEMANIO e riscontrato che il fabbricato non ricade su suolo demaniale.



**4.10. QUESITO n. 10:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

L'edificio di tutto il Parco è stato autorizzato con regolare C.E. da parte del Comune di Villaricca, pertanto il terreno, come da certificazione da parte del Comune, non è gravato da censo, livello o uso civico. In merito alla presenza di eventuali Vincoli, ho provveduto alla verifica degli stessi consultando il sito Vincoli in Rete del MIBAC.



Ho appurato, pertanto, che l'immobile non ricade in area vincolata paesaggisticamente o in area di interesse archeologico e non vi sono vincoli puntuali, così come confermato dall'attestazione da parte del Comune.

**4.11. 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:

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

In data **19.04.2023**, la custode ha inviato una p.e.c. all'amm.re del Condominio, per richiedere eventuali oneri condominiali ordinari e/o straordinari non versati per l'immobile sito in Villaricca Parco Lucrezia, scala H foglio 2, plla 1221 sub 63 cat A /7 di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* (nuda Proprietaria) e \*\*\*\* (diritto di abitazione). La stessa non ha avuto mai riscontro a tali informazioni.

Dopo aver provveduto a contattare innumerevoli volte l'amm.re del condominio, ho provveduto ad inviare una mail richiedendo le stesse informazioni. Anche in questo caso, non ho avuto riscontro.

**4.12. 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 a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

## VALORE APPARTAMENTO

Preliminarmente alla ricerca dei comparabili, ho provveduto alla consultazione dei valori di mercato proposti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI), di quelli esposti dalle ricerche di mercato, sia per quanto riguarda i valori di vendita dei cespiti che per i valori di locazione. Relativamente alla zona di interesse, l'OMI riferisce i seguenti dati:



Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: NAPOLI

Comune: VILLARICCA

Fascia/zona: Semicentrale/CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VI

Codice zona: C-1 VIA DELLA LIBERTA', CORSO ITALIA

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 1150                  | 1750 | L                | 3,5                            | 5,4 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 780                   | 1200 | L                | 2,4                            | 3,7 | L                |
| Box                          | Normale            | 660                   | 1000 | L                | 2,5                            | 3,8 | L                |
| Ville e Villini              | Normale            | 1200                  | 1800 | L                | 3,7                            | 5,6 | L                |

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Ho preso in considerazione, come valore di riferimento, il valore medio tra il valore minimo e il valore massimo per ville e villini, pari a **1.500,00 €/mq**, nonché un valore di locazione medio pari ad **4,65 €/mq. x mese**.

Dalle proposte di vendita, di seguito riportate, ho ricavato un valore medio di **€/mq. 1.844,06**, che una volta decurtato del 5 % come agio dell'agenzia, definisce un valore medio di **€/mq. 1.751,86**.

**Casa indipendente in Ada Negri**  
Centro

**€ 250.000**

150 mq | 3 locali | 2 bagni | 1 🚗

VA1062 Proponiamo in vendita soluzione indipendente sita in VILLARICCA, adiacente la ...

Immobiliare Giugliano

Contatta

**€ 285.000**

**Villa unifamiliare via San Francesco d'Assisi, Villaricca**

5 locali | 150 m² superficie | 3 bagni

Villaricca, in Via S. Francesco d'Assisi in parco privato. Nella zona più centrale e commerciale di Villaricca/Giugliano, nelle immediate adiacenze della Chiesa di S...

TEMPOCASA

PREMIUM

58

VISITA

MESSAGGIO



€ 285.000

Villa a schiera via Bologna, Villaricca

5 locali 145 m<sup>2</sup> superficie 3 bagni

Villaricca - Via Bologna Villaricca Via Bologna al Parco Rossella, proponiamo in vendita una villa a schiera su quattro livelli, che offre una soluzione abitativa...

VISITA

MESSAGGIO



Considerando le proposte di fitto, come da pubblicità immobiliare e di seguito riportate, per immobili siti nella zona ed aventi superficie commerciale simile al bene oggetto di stima, ho ricavato un valore medio di locazione pari ad **4,93 €/mq. x mese**, che una volta decurtato del 5 % come agio dell'agenzia, definisce un valore medio di **4,69 €/mq. x mese**.



Villetta a schiera in Corso Italia  
Centro

€ 1.200

20 mq 5 locali 2 bagni piano rialzato A 1

240 mq

La dream immobiliare dispone di una villa a schiera in affitto, in parco signorile, in zona ...



dream immobiliare

Contatta



Villetta a schiera in Corso Italia  
Centro

€ 1.200

240 mq 5 locali 2 bagni 2

FA2498 Proponiamo in affitto villa a schiera sita al Corso Italia di Villaricca, in prossimità del ...



Immobiliare Giugliano

Contatta



Villetta a schiera in Corso Italia 421  
Centro

€ 1.200

250 mq 5 locali 2 bagni A2 2

\*\*\*IMMOBILE RIBASSATO\*\*\* La REALESTATE-Gruppo Aprovitola propone in AFFITTO meravigliosa VILLA sita al Corso Italia di Villaricca, in prossimità del bar "SANTO PAOLO..."



IMMOBILIARE FRANTO

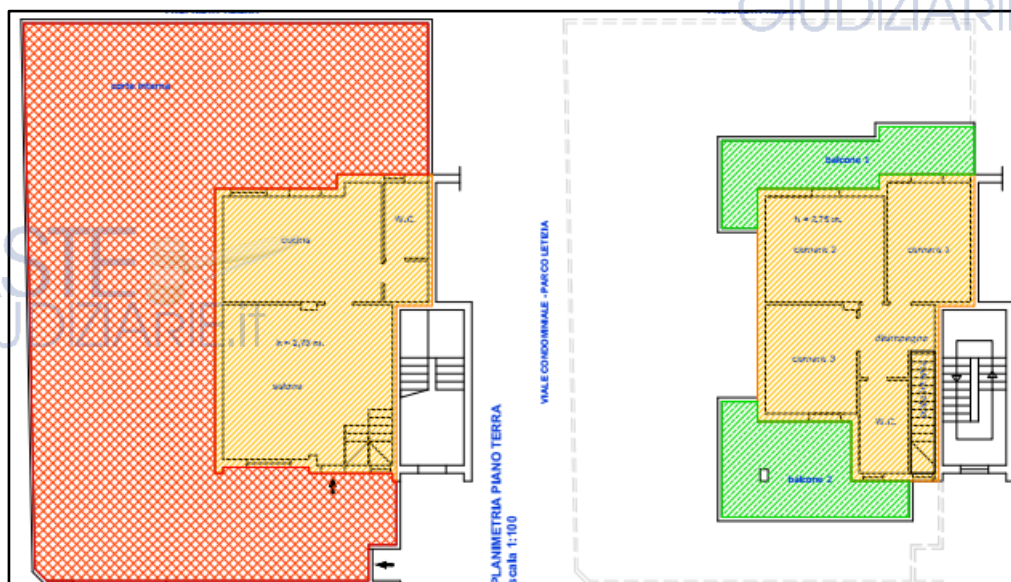
Contatta



Prima di procedere alla stima, riporto la tabella e il grafico relativo alla determinazione della superficie commerciale del bene.



| APPARTAMENTO VIA DELLA LIBERTA' N. 424.BIS - P.T-1 |            |     |           |       |              |                      |                            |                              |
|----------------------------------------------------|------------|-----|-----------|-------|--------------|----------------------|----------------------------|------------------------------|
| FOGLIO                                             | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | PIANO | AMBIENTE     | SUPERFICIE LORDA mq. | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq. |
| 2                                                  | 1221       | 63  | A/7       | P.T-1 | APPARTAMENTO | 152                  | 1                          | 152,00                       |
|                                                    |            |     |           |       | BALCONE      | 25                   | 0,3                        | 7,50                         |
|                                                    |            |     |           |       | BALCONE      | 17                   | 0,1                        | 1,70                         |
|                                                    |            |     |           |       | SUP. ESTERNA | 152                  | 0,1                        | 15,20                        |
|                                                    |            |     |           |       | SUP. ESTERNA | 67                   | 0,02                       | 1,34                         |
| TOTALE SUP. COMMERCIALE                            |            |     |           |       |              |                      |                            | 161,20                       |



### Individuazione delle Superfici

Ricavata la superficie commerciale, passo a stimare il valore di mercato.

## STIMA DELL'APPARTAMENTO

Procedo nel seguito all'utilizzo del metodo **SINTETICO COMPARATIVO** che tiene conto del valore medio espresso attraverso i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e della ricerche di mercato, come ho sopra riportato, per un valore medio di **€/mq 1.625,93** che rappresenta il **valore medio globale di riferimento**, cioè quel valore che è riscontrabile, in media, nella città o nel quartiere (a seconda delle dimensioni territoriali) dove è localizzato il cespite: l'importo così ottenuto deve essere necessariamente, ed opportunamente, **corretto**, per tenere conto delle **caratteristiche proprie** sia dell'**immobile** in questione che dell'**edificio** che lo ospita, nonché dello **specifico contesto** per considerare la maggiore o minore **appetibilità commerciale** della zona in cui è inserito.

Per compiere questa operazione ho adoperato alcuni **coefficienti correttivi** comunemente utilizzati in letteratura, in particolare:

- $\vartheta$  per le caratteristiche posizionali;
- $\Delta$  per le caratteristiche dell'edificio;
- $\Omega$  per le caratteristiche dell'immobile.



Il prodotto fra il **valore medio unitario**, i **coefficienti** così ricavati e la **superficie commerciale** dell'immobile, da origine al **più probabile valore di mercato** del cespite oggetti di stima:

$$V_m = V_{\text{unitario medio}} * S_{\text{commerciale}} * \vartheta * \Delta * \Omega$$

| COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA       |              |            |            |
|---------------------------------------|--------------|------------|------------|
| CARATTERISTICHE POSIZIONALI           |              | $\delta_1$ | $\delta$   |
| Caratteristica                        | Coefficiente | 0,970      | 1,29870527 |
| Centralità                            | 1,000        |            |            |
| Vicinanza                             | 0,970        |            |            |
| CARATTERISTICHE FUNZIONALI            |              | $\delta_2$ |            |
| Caratteristica                        | Coefficiente | 1,364      |            |
| Scuole                                | 1,050        |            |            |
| Giardini                              | 1,080        |            |            |
| Linee di autobus                      | 1,000        |            |            |
| Stazione ferroviaria                  | 1,000        |            |            |
| Metropolitana                         | 1,000        |            |            |
| Musei                                 | 1,000        |            |            |
| Uffici Pubblici                       | 1,080        |            |            |
| Posto di Polizia                      | 1,030        |            |            |
| Negozi                                | 1,050        |            |            |
| Impianti sportivi                     | 1,030        |            |            |
| Cinema e Teatri                       | 1,000        |            |            |
| Tralicci elettrici                    | 1,000        |            |            |
| Depuratori                            | 1,000        |            |            |
| Centrali di Energia                   | 1,000        |            |            |
| Cimiteri                              | 1,000        |            |            |
| Binari Ferroviari                     | 1,000        |            |            |
| Aeroporti                             | 1,000        |            |            |
| Ospedali                              | 1,000        |            |            |
| Carceri                               | 1,000        |            |            |
| Discoteche                            | 1,000        |            |            |
| Stadio                                | 1,000        |            |            |
| Industrie                             | 1,000        |            |            |
| CARATTERISTICHE ESTETICHE             |              | $\delta_3$ |            |
| Caratteristica                        | Coefficiente | 0,981      |            |
| Elemento naturale predominante        | 1,000        |            |            |
| Panoramicità generale                 | 1,000        |            |            |
| Elemento artificiale predominante     | 0,930        |            |            |
| Parco o verde fruibile nella zona     | 1,05         |            |            |
| Scorci caratteristici ambientali      | 1,000        |            |            |
| Strutture artificiali da attraversare | 1,005        |            |            |

| COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO |              |            |           |       |
|----------------------------------|--------------|------------|-----------|-------|
| CARATTERISTICHE FUNZIONALI       |              | $\Delta_1$ | $\Delta$  |       |
| Caratteristica                   | Coefficiente | 1,010      | 0,9123336 |       |
| Elettrico                        | 1,000        |            |           |       |
| Gas                              | 1,000        |            |           |       |
| Riscaldamento autonomo           | 1,020        |            |           |       |
| Telefono                         | 1,000        |            |           |       |
| Citofono                         | 1,000        |            |           |       |
| Ascensore                        | 0,990        |            |           |       |
| CARATTERISTICHE ESTETICHE        |              | $\Delta_2$ |           | 0,980 |
| Caratteristica                   | Coefficiente | 0,980      |           |       |
| Facciata nell'insieme            | 0,980        |            |           |       |
| Atrio condominiale               | 1,000        |            |           |       |
| Composizione spaziale            | 1,000        |            |           |       |
| CONSERVAZIONE                    |              | $\Delta_3$ |           | 0,922 |
| Caratteristica                   | Coefficiente | 0,922      |           |       |
| Scale                            | 0,986        |            |           |       |
| Facciata                         | 0,976        |            |           |       |
| Impianti                         | 0,958        |            |           |       |



| COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO    |              |       |            |
|-------------------------------------|--------------|-------|------------|
| ASPETTI FUNZIONALI                  |              | Ω 1   | Ω          |
| Caratteristica                      | Coefficiente | 0,970 | 0,78327500 |
| Dimensione ambienti                 | 1,000        |       |            |
| Disposizione ambienti               | 1,000        |       |            |
| Ambienti di deposito                | 0,970        |       |            |
| Qualità servizi                     | 1,000        |       |            |
| Qualità cucina                      | 1,000        |       |            |
| VARIANTI ESTETICHE                  |              | Ω 2   |            |
| Caratteristica                      | Coefficiente | 1,000 |            |
| Portone ingresso                    | 1,000        |       |            |
| Porte interne                       | 1,000        |       |            |
| Tinte e decori                      | 1,000        |       |            |
| Pavimentazioni                      | 1,000        |       |            |
| Piastrelle pareti w.c.              | 1,000        |       |            |
| Finestre                            | 1,000        |       |            |
| Composizione spaziale               | 1,000        |       |            |
| VARIANTI POSIZIONALI                |              | Ω 3   |            |
| Caratteristica                      | Coefficiente | 0,950 |            |
| Affaccio prevalente - corte interna | 0,950        |       |            |
| VARIANTI DIMENSIONALI               |              | Ω 4   |            |
| Caratteristica                      | Coefficiente | 0,850 |            |
| Taglio dimensionale                 | 0,850        |       |            |
| CONSERVAZIONE                       |              | Ω 5   |            |
| Caratteristica                      | Coefficiente | 1,000 |            |
| Normale                             | 1,000        |       |            |

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata, **ha generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, che è pari ad €. 243.245,71**

| IMMOBILE                                                  | MEDIA O.M.I.<br>C./mq. | COEFFICIENTI |           |            | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE<br>mq. | VALORE DI MERCATO<br>STIMATO |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|--------------|-----------|------------|----------------------------------|------------------------------|
|                                                           |                        | δ            | Δ         | Ω          |                                  |                              |
| Immobile in Villaricca (NA)<br>via Della Libertà, 424/bis | 1.625,93               | 1,29870527   | 0,9123336 | 0,78327500 | 161,20                           | € 243.245,71                 |

Per riscontro e conferma del valore innanzi ricavato, ho deciso di ricorrere all'utilizzo del metodo consentito dall'IVS della **CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (INCOME APPROACH)**.

Il metodo di capitalizzazione dei redditi è una procedura attraverso la quale un flusso di redditi futuri è trasformato in un **CAPITALE ATTUALE**.

La formula di capitalizzazione dei redditi per i beni immobili è:

$$Vm = Rn/i_o$$

Dove:

- **Vm** = valore dell'immobile;
- **Rn** = reddito netto;
- **i<sub>o</sub>** = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto è ricavato dal reddito lordo detratto di una percentuale che considera tutte le spese correlate al mantenimento del bene.

Considerando i valori di locazione, indicati nel paragrafo precedente, il valore medio, tra quello esposto dall'OMI (**4,65 €/mq. x mese.**) e quello esposto dalla ricerca di mercato, pari a **4,69 €/mq. x mese**, ho desunto un valore medio tra i due pari ad **4,67 €/mq. x mese.**

Calcolo il **REDDITO LORDO** che è pari a:

$$\text{RI mensile} = 161,20 \text{ mq.} \times 4,67 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \mathbf{752,80 \text{ €/mese}}$$

ricavo:

$$\text{RI annuale} = 752,80 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{9.033,65 \text{ €.}}$$

Considero una percentuale in detrazione pari al **22%**, in virtù dei costi di manutenzione, dei periodi di sfritto, dell'assicurazione, dell'ammortamento e delle imposte, e determino un **REDDITO NETTO ANNUALE** pari a:

$$\text{Rn} = \text{€. } 9.033,65 \times 0,78 = \mathbf{\text{€. } 7.046,25}$$

Ottenuto il **REDDITO NETTO**, esso deve essere diviso per il saggio di capitalizzazione **i<sub>o</sub>**.

Dalle ricerche che ho effettuato, ho proceduto al calcolo del saggio di capitalizzazione.

$$i_o = \frac{\Sigma(\text{valori di locazione}) \times (12 \text{ mesi}) / \Sigma(\text{sup.totale})}{\Sigma(\text{valori di vendita}) / \Sigma(\text{sup.tot})} = \frac{56,22 \text{ €/mq}}{1.750,56 \text{ €/mq.}} = \mathbf{0,032114935}$$

Ricavato il valore del **REDDITO NETTO** ed il valore del **SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**, il calcolo del valore dell'immobile oggetto di stima è definito univocamente come segue:

$$\text{Vm} = 7.046,25 \text{ €./} \mathbf{0,032114935} = \mathbf{\text{€. } 219.407,12}$$

Alla luce dei valori riscontrati si calcola il valore di divergenza che non deve essere superiore al 10%, così come di seguito:

$$\text{d\%} = (\text{€. } 243.245,71 - \text{€. } 219.407,12) / (\text{€. } 243.245,71) = \mathbf{0,098 \leq 10\%}$$

Il valore di stima, quindi, è dato risultante dalla media dei due valori:

$$\mathbf{\text{VALORE DI STIMA} = (\text{€. } 243.245,71 + \text{€. } 219.407,12) / 2 = \text{€ } 231.326,42}$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tiene 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 del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto il **prezzo base d'asta del cespite** sarà decurtato delle seguenti voci:

- **10% del valore stimato legato allo stato espropriativo del bene** (€.  
 $231.326,42 \times 0,10$ ) = €. 23.132,64;
- **redazione dell'A.P.E.** €. 300,00 oltre oneri;

- **S.C.I.A./P.D.C. IN SANATORIA e successivo accatastamento:** €. 3.000,00 oltre oneri;
- **sanzione amministrativa per presentazione S.C.I.A. IN SANATORIA:** €. 1.000,00;
- **costo di ripristino dello stato quo-ante:** €. 10.462,64;
- **oneri condominiali non comunicati.**

per un VALORE RESIDUALE DI STIMA di €. 193.431,14.

In considerazione del fatto che oggetto del pignoramento è la **nuda proprietà** del bene, dal valore dovrà essere detratto il valore del diritto di usufrutto del bene calcolato secondo la seguente formula:

$$V_n = V_m - (R_a * q^{n-1} / r * q^n) = €. 193.431,14 - (€ 9.033,65 * 15,80267667) = €. 50.675,32$$

| Dataset: Tavole di mortalità                            |  |  |  |
|---------------------------------------------------------|--|--|--|
| Sesso                                                   |  |  |  |
| Età e classi di età                                     |  |  |  |
| Funzioni biometriche                                    |  |  |  |
| Selezione periodo                                       |  |  |  |
| Territorio                                              |  |  |  |
| Italia                                                  |  |  |  |
| Italia                                                  |  |  |  |
| Campania                                                |  |  |  |
| Campania                                                |  |  |  |
| Napoli                                                  |  |  |  |
| Dati estratti il 19 set 2023, 08h49 UTC (GMT) da I.Stat |  |  |  |
| Legend:                                                 |  |  |  |
| e: dato stimato                                         |  |  |  |

| femmine |        |            |        |
|---------|--------|------------|--------|
| 51 anni |        |            |        |
| 1992    | 1993   | 2021       | 2022   |
| 31,561  | 31,602 | 34,769 (e) | 34,777 |
| 30,235  | 30,213 | 33,082 (e) | 33,192 |
| 29,545  | 29,527 | 32,545 (e) | 32,822 |

| Coef. → |            |                 |                     |                         |
|---------|------------|-----------------|---------------------|-------------------------|
| Anni ↓  | $q^n$      | $\frac{1}{q^n}$ | $\frac{q^n - 1}{r}$ | $\frac{q^n - 1}{r q^n}$ |
| 1       | 1,05000000 | 0,95238095      | 1,00000000          | 0,95238095              |
| 2       | 1,10250000 | 0,90702948      | 2,05000000          | 1,85941043              |
| 3       | 1,15762500 | 0,86383760      | 3,15250000          | 2,72324803              |

|    |            |            |              |             |
|----|------------|------------|--------------|-------------|
| 29 | 4,11613560 | 0,24294632 | 62,32271191  | 15,14107358 |
| 30 | 4,32194238 | 0,23137745 | 66,43884750  | 15,37245103 |
| 31 | 4,53803940 | 0,22035947 | 70,76078088  | 15,59281050 |
| 32 | 4,76494147 | 0,20986617 | 75,29882937  | 15,80267667 |
| 33 | 5,00318854 | 0,19987254 | 80,06377084  | 16,00254921 |
| 34 | 5,25334797 | 0,19035480 | 85,06695938  | 16,19296300 |
| 35 | 5,51601537 | 0,18129029 | 90,32030735  | 16,37419439 |
| 36 | 5,79181614 | 0,17265741 | 95,83632272  | 16,54685171 |
| 37 | 6,08140694 | 0,16443563 | 101,62813886 | 16,71128734 |
| 38 | 6,38547729 | 0,15660536 | 107,70954580 | 16,86789271 |
| 39 | 6,70475115 | 0,14914797 | 114,09502309 | 17,01704067 |
| 40 | 7,03998871 | 0,14204568 | 120,79977424 | 17,15908635 |
| 41 | 7,39198815 | 0,13528160 | 127,83976295 | 17,29436796 |

Pertanto il valore di Nuda Proprietà è pari a €. 193.431,14 - €. 50.675,32 = **€. 142.755,82**

**Prezzo base d'asta della nuda proprietà del cespite** è pari ad €. 142.755,82 in cifra tonda **€. 142.760,00** (euro centoquarantaduemilasettecentosessanta/00).

**4.13. 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 procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni non ricadono in questa casistica.

**4.14. 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.

In data 19.05.2023 mi sono recato presso l'ufficio di stato civile per estrarre la documentazione anagrafica e il certificato di matrimonio.

Dalla documentazione reperita risulta che la sig.ra \*\*\*\*:

- \*\*\*\*;
- \*\*\*\*;

Il sig. \*\*\*\* invece:

- \*\*\*\*;
- \*\*\*\*.

Dal Certificato di Matrimonio, risulta che \*\*\*\*, ha contratto matrimonio con \*\*\*\*\* a Napoli (NA), **nelle annotazioni risulta che gli sposi hanno dichiarato il regime di separazione dei beni, e non risulta invece la Sentenza di Separazione dei coniugi emessa dal Tribunale di Napoli n.\*\*\*\*.**

## 5. Conclusioni

Dalle ricerche effettuate sull'immobile sito in **Villaricca (NA)** alla via **Della Libertà 560 già 424bis**, è risultato che lo stesso è in **diritto di abitazione 1/1 del sig. \*\*\*\*\* in Nuda proprietà 1/1 della sig.ra \*\*\*\*.**



Il bene pignorato attualmente è occupato **dal sig. \*\*\*\***, ex marito dell'esecutata sig.ra \*\*\*\*, e che lo stesso **gode del diritto di abitazione** dell'immobile in oggetto in forza ad atto di compravendita, a cura del notaio \*\*\*\*. Inoltre, a seguito di Sentenza del Tribunale di Napoli Nord, il sig. \*\*\*\* ha ottenuto l'assegnazione diretta dell'immobile. Per quanto concerne la **regolarità edilizia e urbanistica del bene**, dalle ricerche effettuate ho appurato che il complesso "Parco Letizia" **è stato realizzato in virtù di regolare Concessione Edilizia n.2849 del 24.10.1992**, non risultano come da richiesta all'ufficio tecnico del comune, ulteriori pratiche presentate nel tempo per l'immobile in oggetto e non risulta il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità. **Ho riscontrato delle difformità** tra la consistenza catastale in ordine alla realizzazione di volumetrie aggiuntive, la realizzazione di una tettoia e di armadiature esterne, non oggetto di autorizzazione edilizia, di cui ho stimato il costo di demolizione e di ripristino.

Infine, dall'applicazione del **procedimento diretto per valori tipici sulla base delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate e dagli annunci immobiliari**, unitamente al metodo consentito dall'IVS della **CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (INCOME APPROACH)**, ho determinato **il prezzo base d'asta del valore di nuda proprietà del cespite che è pari ad €.** **142.760,00** (euro centoquarantadueemilasettecentosessanta/00).

**A causa della mancata comunicazione delle pendenze condominiali da parte della amministrazione, non ho potuto decurtare tali somme che dovranno essere successivamente decurtate in sede di vendita.**

Ringraziando per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, 22.09.2023

L'esperto stimatore

Ing. Giuseppe Vecchione