

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 172/2021 promosso da  
SIENA NPL 2018 s.r.l.

contro  
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
OMISSIS s.r.l.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO 7**

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 172/2021 promosso da  
SIENA NPL 2018 s.r.l.

contro

OMISSIS s.r.l.

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

Ill.mo G.E. dott. Margherita Lojodice

### **1. PREMESSA.**

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

#### **1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 172/2021.**

La soc. **SIENA NPL 2018 s.r.l.**, con sede in Roma alla via Piemonte n. 38, risulta creditrice nei confronti della **OMISSIS s.r.l.**, con sede in Napoli, della somma di € 81.467,06 per rate scadute dal 30.06.2012 al 30.06.2016, oltre gli interessi di mora ai tassi convenzionali e sempre nei limiti della L.108/96 dalle singole scadenze sino al soddisfo ed il compenso di risoluzione contrattuale, il tutto in forza di mutuo a rogito del notaio Monica Gazzola (rep. 6009, racc.3084), stipulato in data 21.04.2006.

Il creditore procedente provvedeva a notificare alla società esecutata, in data 28.01.2021, l'atto di precezzo che, rimasto infruttuoso, conduceva alla notifica dell'atto di pignoramento, in data 24.04.2021, relativamente ai seguenti immobili:

*"A) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Mugnano di Napoli, alla via Sacro Cuore, riportati in catasto al foglio 2, p.lla 1097, sub 9, cat A/2;*

*B) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Mugnano di Napoli, al Corso Italia, riportati in catasto al*

- foglio 2, p.lla 822, sub 131, cat A/2;*
- foglio 2, p.lla 822, sub 132, Cat F/1;*

*C) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Villaricca, alla via Bologna, riportati in catasto al*

- foglio 4, p.lla 458, sub 2, cat A/7;*
- foglio 4, p.lla 458, sub 6, cat A/7;*
- foglio 4, p.lla 458, sub 7, cat A/7;*

*D) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Villaricca, alla via Bologna, riportati in catasto al*

- foglio 5, p.lla 704, sub 4, cat A/7;*



- *foglio 5, p.lla 704, sub 20. ”*



In data 12.07.2023 interveniva nella procedura esecutiva lo stesso creditore procedente per ulteriori crediti.

In data 06.09.2021 interveniva nella procedura esecutiva la “*OMISSIS società gestione entrate e tributi*” per un credito complessivo di € 21.401,21, per ruoli compilati e resi esecutivi.

In data 12.01.2022 interveniva nella procedura esecutiva la “*OMISSIS società gestione entrate e tributi*” per un ulteriore credito € 13.379,27, per ruoli compilati e resi esecutivi.

In data 12.10.2023 interveniva nella procedura esecutiva la “*OMISSIS società gestione entrate e tributi*” per un ulteriore credito € 22.498,78, per ruoli compilati e resi esecutivi.

Con decreto del 28.06.2023, codesto spettabile GE nominava la sottoscritta esperto stimatore nella procedura in parola e, successivamente, la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente atto di accettazione per l’incarico conferito. Nei tempi prescritti, la scrivente depositava anche i moduli di controllo della documentazione.

La perizia, così come indicato nell’incarico stesso, è stata consegnata entro il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 25.01.2024.



**1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, il custode giudiziario avv. Luigi Meinardi, in accordo con la sottoscritta, ha proceduto all'invio di R/R per la convocazione delle parti per il sopralluogo presso i recapiti riportati nell'atto di pignoramento.

Il sopralluogo fu fissato per il giorno 25.07.2023 alle ore 15:30 presso alcuni degli immobili staggiti in Villaricca alla via Bologna, Parco Mary; in tale data, sul posto non è stata rilevata la presenza di nessun rappresentante della società esecutata *OMISSIS s.r.l.* ma, all'interno della villetta riportata al **foglio 5, p.lla 704, sub 4** (identificata nella presente relazione come lotto 6) era presente l'occupante sig. *OMISSIS*, nata a Napoli il *OMISSIS*, locataria del cespite in virtù di contratto di locazione registrato ad Aversa in data 22.10.2018 al n. 9210, la quale consentiva l'accesso agli immobili e all'effettuazione dei rilievi grafici e fotografici. Concluso tale sopralluogo si rinviavano le operazioni peritali per mancanza dei rappresentanti della società esecutata.

Le operazioni peritali venivano rinviate al 12.09.2023 alle ore 15:30 presso altri immobili di Villaricca, via Bologna, parco Mary; in tale data, sul posto era presente il sig. *OMISSIS*, nato a Mugnano di Napoli il *OMISSIS*, in qualità di legale rappresentante della società esecutata che consentiva l'accesso ai seguenti immobili pignorati, siti in Villaricca e precisamente:

- villetta in Villaricca, via Bologna, Parco Mary, censita al C.F. al **foglio 5, p.lla 704, sub 20** (identificata nella presente relazione come lotto 7), occupata dalla sig.ra *OMISSIS*, nata a Napoli il *OMISSIS*, in virtù di sentenza di separazione dal coniuge *OMISSIS* n. 146/2020 emessa dal Tribunale di Napoli Nord;
- villetta in Villaricca, via Bologna, Parco Rossella, censita al C.F. al **foglio 4, p.lla 458, sub 2** (identificata nella presente relazione come lotto 3), occupata dal sig. *OMISSIS*, nato a Villaricca il *OMISSIS*, in virtù di contratto di locazione registrato ad Aversa in data 16.04.2021 al n. 3998;
- villetta in Villaricca, via Bologna, Parco Rossella, censita al C.F. al **foglio 4, p.lla 458, sub 6** (identificata nella presente relazione come lotto 4), libera e in stato di abbandono, nella disponibilità della società esecutata;
- villetta in Villaricca, via Bologna, Parco Rossella, censita al C.F. al **foglio 4, p.lla 458, sub 7** (identificata nella presente relazione come lotto 5); alla data del sopralluogo l'immobile era in fase di liberazione e nella disponibilità della società esecutata.

Concluso tale sopralluogo, si rinviavano le operazioni peritali per mancanza degli occupanti dei rimanenti immobili.

Le operazioni peritali venivano rinviate al 02.10.2023, alle ore 15:00; in tale data, sul posto era presente il sig. *OMISSIS*, nato a Mugnano di Napoli il *OMISSIS*, in qualità di amm.re p.t. della società esecutata, che consentiva l'accesso agli immobili pignorati, siti in Mugnano di Napoli e precisamente:

- appartamento sito in Mugnano di Napoli alla via Sacro Cuore e censito al C.F. al **foglio 2, p.lla 1097, sub 9** (identificato nella presente relazione come lotto 1), occupato dal sig.

OMISSIS, nato a Mugnano di Napoli il OMISSIS, in virtù di contratto di locazione registrato ad Aversa in data 27.04.2015 al n. 3645;

- villetta sita in Mugnano di Napoli alla via Corso Italia e censita al C.F. al **foglio 2, p.lla 822, sub 131 e sub 132** (identificata nella presente relazione come lotto 2), occupata dal sig. OMISSIS, nato a Casola di Napoli il OMISSIS, in virtù di un preliminare di vendita stipulato il 06.05.1999 (non trascritto).

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

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

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

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

**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 superficiaria; 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 sosponderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosegno.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastale completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sosponderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosegno (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sosponderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosegno (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 prosegno, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento, si rappresenta che viene pignorata correttamente l'intera quota di proprietà della OMISSIS s.r.l., coerentemente a quanto riportato anche nella nota di trascrizione del pignoramento (nn. 26091/19312 del 26.05.2021), dove è indicato il diritto di proprietà per la quota di 1/1 pignorato in danno della predetta società.

Relativamente alla **titolarità** della società esecutata sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che alla "OMISSIS" s.r.l., gli immobili pignorati sono pervenuti come di seguito specificato.

*A) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti:*

*Piena proprietà degli immobili in Mugnano di Napoli, alla via Sacro Cuore, riportati in catasto al foglio 2, p.lla 1097, sub 9, cat A/2*

L'immobile di cui al precedente punto è pervenuto alla società esecutata in forza di un atto di compravendita del 18.09.2002 (trascritto il 02.10.2002 ai nn. 41295/1694) per notaio Gazzola Monica di Napoli con il quale la predetta società acquisisce il cespite riportato in CF al foglio 2, p.lla 1097, sub 9 dalla società OMISSIS. di OMISSIS OMISSIS s.n.c. con sede in Mugnano di Napoli.

\*\*\*\*\*

*B) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Mugnano di Napoli, al Corso Italia, riportati in catasto al*

- foglio 2, p.lla 822, sub 131, cat A/2;
- foglio 2, p.lla 822, sub 132, Cat F/1;

\*\*\*\*\*

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti alla società esecutata in forza di un atto di compravendita del 27.05.2010 (trascritto l'11.06.2010 ai nn. 19167/27966) per notaio Gazzola Monica di Napoli con il quale la predetta società acquisisce i cespiti riportati in CF al foglio 2, p.lla 822, subb. 131 e 132 dalla società OMISSIS. di OMISSIS OMISSIS s.n.c. con sede in Mugnano di Napoli

\*\*\*\*\*

*C) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Villaricca, alla via Bologna, riportati in catasto al*

- foglio 4, p.lla 458, sub 2, cat A/7;
- foglio 4, p.lla 458, sub 6 cat A/7;
- foglio 4, p.lla 458, sub 7 cat A/7;

\*\*\*\*\*

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti alla società esecutata in forza di un atto di compravendita del 18.09.2003 (trascritto il 29.09.2003 ai nn. 39259/28194) per notaio Gazzola Monica di Napoli con il quale la predetta società acquisisce i cespiti riportati in CF al foglio 4, p.lla 458, sub 2, sub 6 e sub 7, dalla società OMISSIS OMISSIS OMISSIS s.r.l., con sede in Mugnano di Napoli

D) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Villaricca, alla via Bologna, riportati in catasto al

- foglio 5, p.lla 704, sub 4, cat A/7;
- foglio 5, p.lla 704, sub 20."

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti alla società esecutata in forza di un atto di compravendita del 27.11.2006 (trascritto il 14.12.2006 ai nn. 94074/44768) per notaio Gazzola Monica di Napoli con il quale la predetta società acquisisce i cespiti riportati in CF al foglio 5, p.lla 704, sub 4 e sub 20 dalla società OMISSIS s.r.l., con sede in Melito di Napoli

\*\*\*\*\*

Relativamente ai **beni pignorati**, come già anticipato, sia l'atto di pignoramento che la relativa nota di trascrizione si riferiscono ai seguenti cespiti:

"A) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Mugnano di Napoli, alla via Sacro Cuore, riportati in catasto al foglio 2, p.lla 1097, sub 9, cat A/2;

B) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Mugnano di Napoli, al Corso Italia, riportati in catasto al

- foglio 2, p.lla 822, sub 131, cat A/2;
- foglio 2, p.lla 822, sub 132, Cat F/1;

C) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Villaricca, alla via Bologna, riportati in catasto al

- foglio 4, p.lla 458, sub 2, cat A/7;
- foglio 4, p.lla 458, sub 6, cat A/7;
- foglio 4, p.lla 458, sub 7, cat A/7;

D) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Villaricca, alla via Bologna, riportati in catasto al

- foglio 5, p.lla 704, sub 4, cat A/7;
- foglio 5, p.lla 704, sub 20."

Relativamente alla rispondenza dei suddetti identificativi catastali, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati), è emerso che i dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione) corrispondono agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento; pertanto non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti, salvo alcune difformità via via segnalate per i vari lotti, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

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

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità degli stessi, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in **n.7 lotti per la vendita**, come di seguito indicato:

**LOTTO 1 – Piena proprietà** di appartamento al piano primo, sito nel comune di Mugnano di Napoli in via Sacro Cuore, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 2, particella 1097, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 397,67.

**LOTTO 2 – Piena proprietà** di villetta a schiera e adiacente area urbana, sita nel comune di Mugnano di Napoli, Corso Italia, 81, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 2, particella 822, sub 131**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita euro 639,12 e **foglio 2, particella 822, sub 132**, cat. F/1.

**LOTTO 3 – Piena proprietà** di villetta a spalla sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 2**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

**LOTTO 4 – Piena proprietà** di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 6**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

**LOTTO 5 – Piena proprietà** di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 7**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

**LOTTO 6 – Piena proprietà** di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 3, P.co Mary, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 5, particella 704, sub 4**, cat. A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita euro 600,25.

**LOTTO 7 – Piena proprietà** di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 3, P.co Mary, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 5, particella 704, sub 20**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita euro 697,22.

## LOTTO 1

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



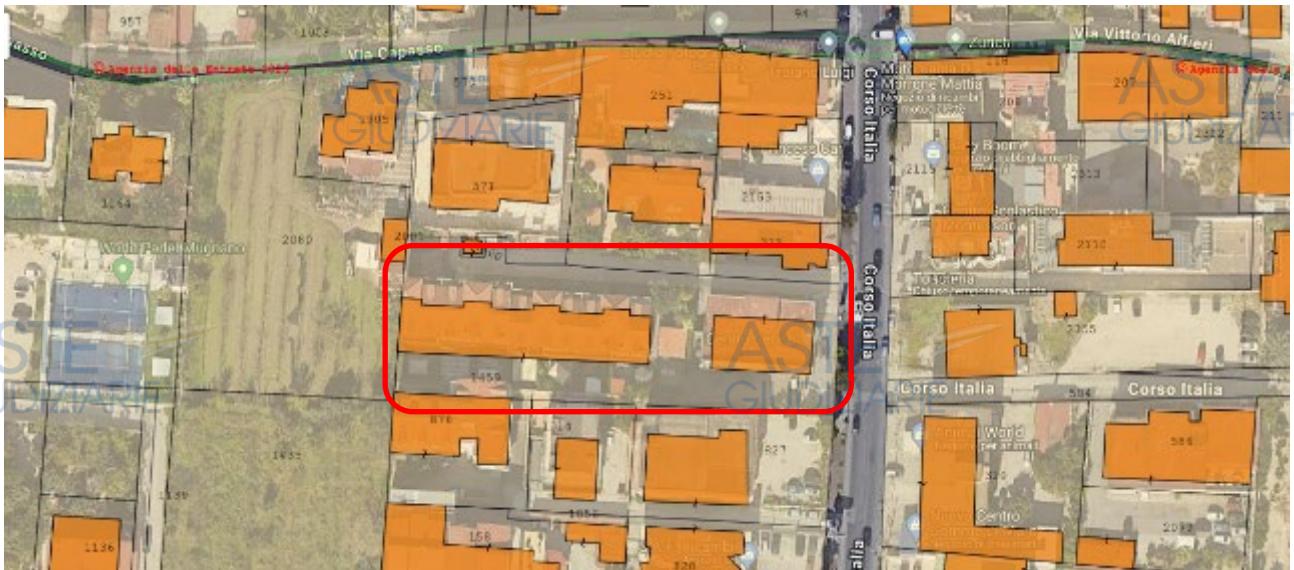
Il lotto comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- ✓ **piena proprietà** di appartamento al piano primo, sito nel comune di Mugnano di Napoli in via Sacro Cuore, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 2, particella 1097, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 397,67.

I confini del lotto sono i seguenti:

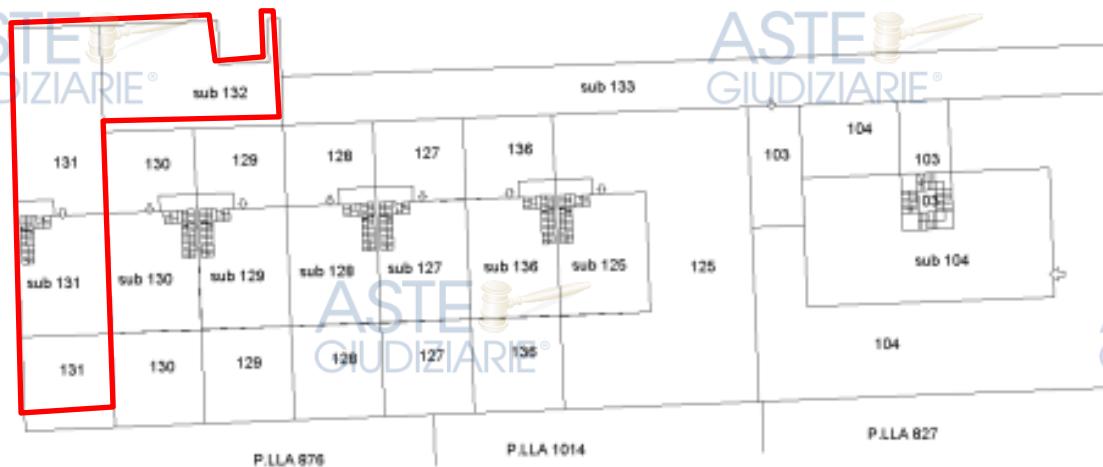
Orientamento	Confinante
Nord	Cortile e altro fabbricato p.la 1924
Ovest	Vano scala comune e altra unità immobiliare
Est	Cortile e fondo p.la 103
Sud	Altra unità immobiliare

Ai fini della esatta individuazione del cespote pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



Per una migliore e immediata localizzazione dell'immobile, si riporta anche l'elaborato planimetrico dell'edificio con l'indicazione degli immobili compresi nel presente lotto.

### PIANO TERRA



Il lotto comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

✓ **piena proprietà** di villetta a schiera e adiacente area urbana, sita nel comune di Mugnano di Napoli, Corso Italia, 81, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 2, particella 822**,

I confini del lotto sono i seguenti:

<b>Orientamento</b>	<b>Confinante</b>
Nord	Fabbricato altra proprietà p.lla 571
Ovest	Fondo p.lla 2080
Est	Altra unità immobiliare sub 130 e viale di accesso p.lla 135
Sud	Fabbricato altra proprietà p.lla 876

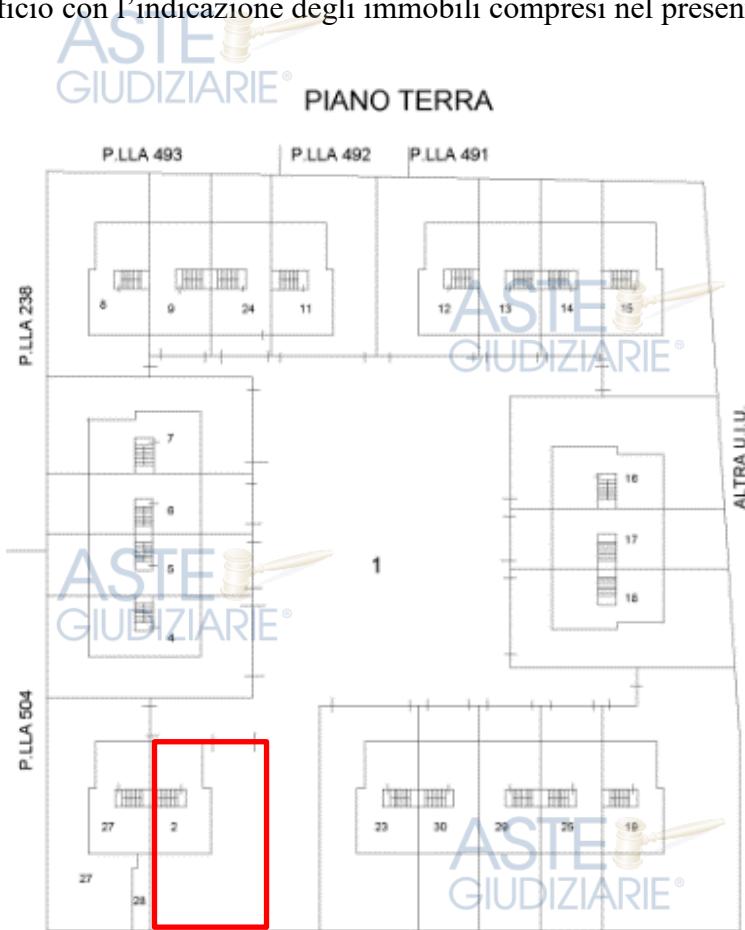
### LOTTO 3



Ai fini della esatta individuazione del cespote pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



Per una migliore e immediata localizzazione dell'immobile, si riporta anche l'elaborato planimetrico dell'edificio con l'indicazione degli immobili compresi nel presente lotto.



Il lotto comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

✓ **piena proprietà** di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 2**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

I confini del lotto sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Viale condominiale sub 1
Ovest	Viale condominiale sub 1 e altra unità sub 4
Est	Via Bologna
Sud	Altra unità abitativa sub 27

LOTTO 4

Ai fini della esatta individuazione del cespote pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



Per una migliore e immediata localizzazione dell'immobile, si riporta anche l'elaborato planimetrico dell'edificio con l'indicazione degli immobili compresi nel presente lotto.



Il lotto comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

✓ **piena proprietà** di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 6**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

I confini del lotto sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Viale condominiale sub 1
Ovest	Altra unità abitativa sub 7
Est	Altra unità abitativa sub 5
Sud	Altra proprietà p.lla 238

Ai fini della esatta individuazione del cespote pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



Per una migliore e immediata localizzazione dell'immobile, si riporta anche l'elaborato planimetrico dell'edificio con l'indicazione degli immobili compresi nel presente lotto.



Il lotto comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

✓ **piena proprietà** di villetta sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 7**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

I confini del lotto sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Viale condominiale sub 1
Ovest	Viale condominiale sub 1 e altra unità abitativa sub 8
Est	Altra unità abitativa sub 6
Sud	Altra proprietà p.lla 238

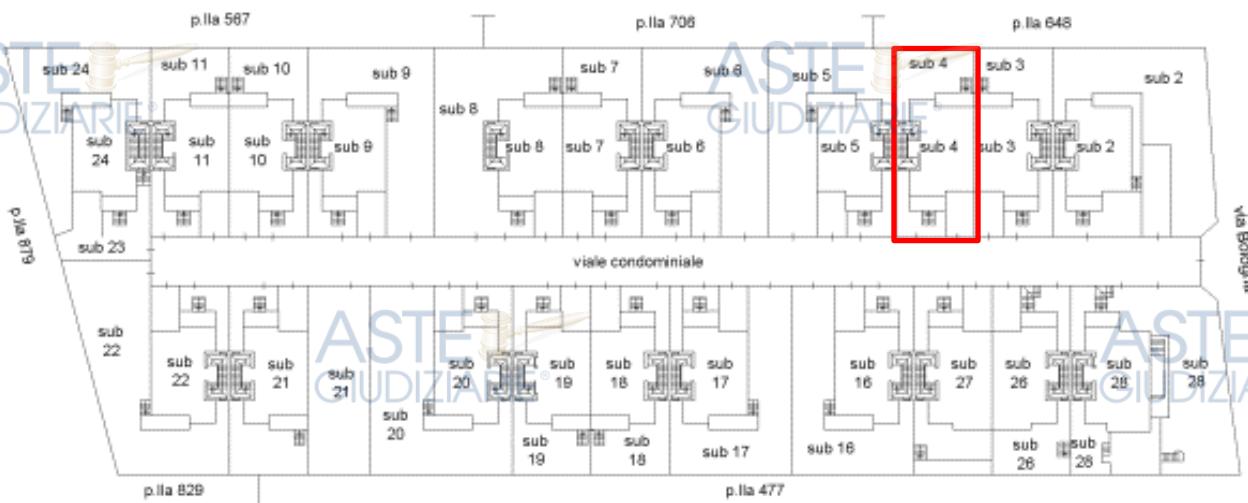
## LOTTO 6

Ai fini della esatta individuazione del cespote pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



Per una migliore e immediata localizzazione dell'immobile, si riporta anche l'elaborato planimetrico dell'edificio con l'indicazione degli immobili compresi nel presente lotto.

PIANTA PIANO TERRA



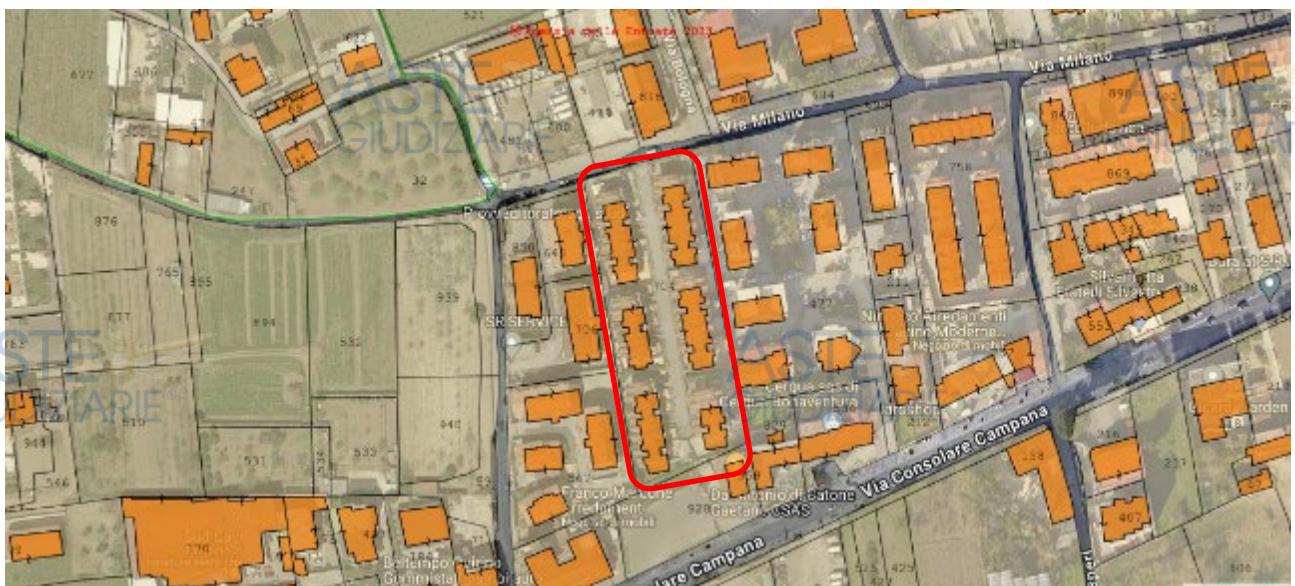
Il lotto comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

✓ **piena proprietà** di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 3, P.co Mary, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 5, particella 704, sub 4**, cat. A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita euro 600,25.

I confini del lotto sono i seguenti:

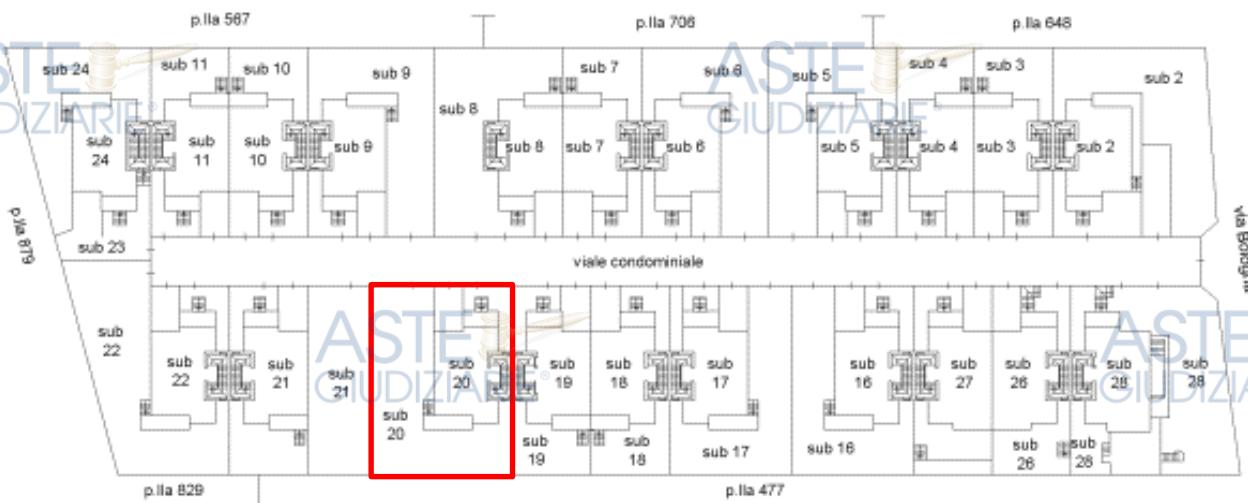
<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altra unità immobiliare sub 3
Ovest	Altro fabbricato p.lla 648
Est	Viale condominiale
Sud	Altra unità immobiliare sub 5

AI fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



Per una migliore e immediata localizzazione dell'immobile si riporta anche l'elaborato planimetrico dell'edificio con l'indicazione degli immobili compresi nel presente lotto.

### PIANTA PIANO TERRA





Il lotto comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

✓ **Piena proprietà** di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 3, P.co Mary, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 5, particella 704, sub 20**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita euro 697,22.

I confini del lotto sono i seguenti:

Orientamento	Confinante
Nord	Altra unità immobiliare sub 19
Ovest	Viale condominiale
Est	Altro fabbricato p.lla 477
Sud	Altra unità immobiliare sub 21



**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 indicate 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 esegutato.

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'esegutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

**LOTTO 7**

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera sviluppantesi sui piani terra, primo, secondo/sottotetto, posta all'interno di un complesso immobiliare denominato "Parco Mary", sito in Villaricca, via Bologna, n. 3.

Villaricca ospita circa 31000 abitanti e occupa il settore nord-occidentale della periferia napoletana denominato agro giuglianese. La villetta pignorata è ubicata nella zona est del territorio comunale alla frazione Torretta-Scalzapecora, a circa 6 km dal Municipio, a circa 7 km dalla città di Giugliano in Campania e a circa 14 km da Napoli.



Gli immobili sono inseriti in un contesto mediamente urbanizzato caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto facenti parte della tipologia costruttiva delle "villette a schiera ad uso residenziale".

Il complesso immobiliare è composto da n.21 villette con cortile e accesso comuni. L'accesso avviene da via Bologna n. 3, mediante un portoncino in ferro a singolo battente (dove sono allocati i citofoni) per l'accesso pedonale e un cancello in ferro a doppio battente ad apertura automatizzata per l'accesso carrabile. Una volta entrati all'interno del cortile comune sub 1, si arriva ad un cancello in ferro a singolo battente per l'accesso pedonale e ad una rampa carrabile discendente che porta al box al piano seminterrato. Dal cancello

pedonale si giunge ad un piccolo cortile esclusivo sul quale affaccia il portoncino di ingresso blindato della villetta pignorata.

La villetta riportata al sub 20 (tratteggio verde) si articola per tre piani fuori terra e un piano seminterrato ed è composta da:



- **PIANO TERRA:** soggiorno/pranzo e servizio igienico per una superficie complessiva di circa 47mq e un'altezza interna utile di 2,70m, oltre ad un balcone di circa 5 mq, un cortile esclusivo di circa 179mq, un ripostiglio esterno di 2,70 mq e una tettoia aperta di circa 5 mq.
- **PIANO PRIMO:** disimpegno, n. 2 camere da letto, cabina armadio e un servizio igienico per una superficie complessiva di circa 47 mq e un'altezza interna utile di 2,70m, oltre a due balconi contrapposti per una superficie complessiva di circa 20 mq.
- **PIANO SECONDO - SOTTOTETTO NON ABITABILE:** disimpegno, w.c., n. 2 camere da letto e ripostiglio per una superficie complessiva di circa 49 mq e un'altezza interna utile che va da un minimo di 1,65m e un massimo di 2,85 m, oltre a due balconi contrapposti per una superficie complessiva di circa 20mq.
- **PIANO SEMINTERRATO:** ambiente adibito a tavernetta con servizio igienico di circa 52 mq con altezza interna utile di 2,76m.

In conclusione, la villetta si estende su una superficie utile interna di circa 144 mq, con circa 47 mq di balconi, 179 mq di cortile esclusivo, una piccola tettoia di circa 5 mq e un ripostiglio esterno di circa 2 mq.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative alla caratterizzazione e descrizione del lotto pignorato:



Vista ingresso condominio dalla strada



Vista della villetta dal cortile



Ingresso alla villetta



Vista cortile esclusivo



Vista cortile esclusivo



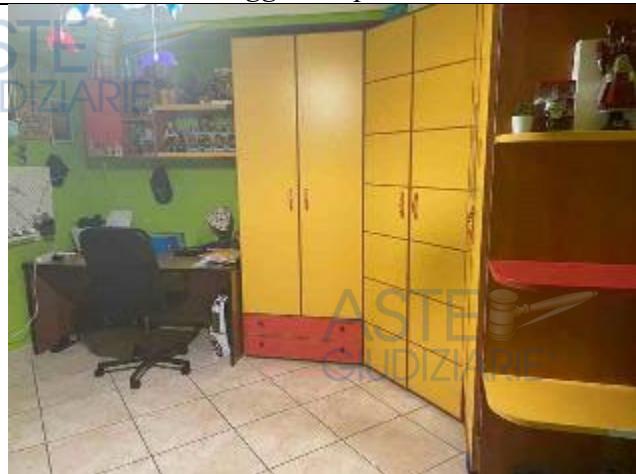
Vista cucina piano terra



Vista soggiorno piano terra



Vista wc piano terra



Camera piano primo



Camera piano primo



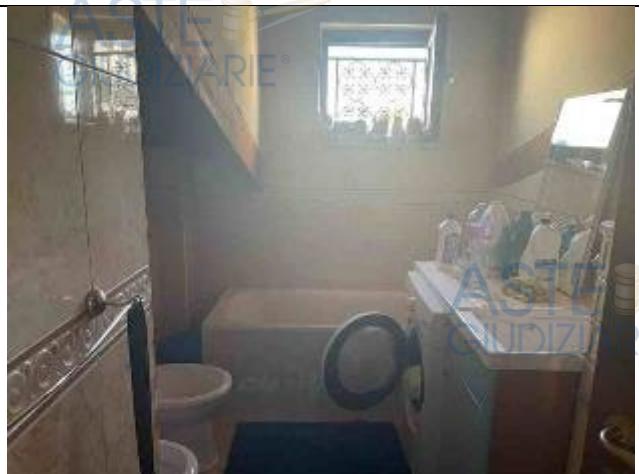
Cabina armadio piano primo



Camera piano secondo



Camera piano secondo



W.c. piano secondo



Tavernetta piano seminterrato



Tavernetta piano seminterrato

Relativamente alle pertinenze esclusive del lotto, come desumibile dalla allegata planimetria catastale nonché dall'atto di compravendita, esse sono costituite dalla corte esclusiva al piano terra; relativamente alle dotazioni condominiali, come riportato nell'atto di acquisto del 2006, “*La vendita [...] è comprensiva di ogni connesso diritto, accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e o passiva eventualmente esistente, nonché delle quote comuni di comproprietà del fabbricato di cui l’immobile in oggetto fa parte, così come stabilite dall’articolo 1117 c.c. e dal regolamento di condominio che si trova allegato sotto la lettera “B” [...]. In particolare, la vendita che precede è comprensiva:*

- *delle quote comuni di comproprietà sul viale condominiale che, dipartendosi dall’ingresso del parco su via Bologna, serve tutte le unità abitative dello stesso, viale su cui è vietata la sosta temporanea e permanente di qualsiasi autovettura;*
- *delle servitù reciproche attive e passive di passaggio di cavi elettrici e tubazioni per acque bianche e nere sotto le corti poste al piano terra e costituenti pertinenza esclusiva ed accessione di ogni unità immobiliare.*

*La parte acquirente, sempre a mezzo del legale rappresentante, dichiara di essere a conoscenza della prescrizione imposta dal comune di Villaricca in sede di rilascio del permesso di costruire*

dell'obbligo di trasferimento allo stesso, a semplice richiesta, del suolo di metri quadrati novantadue (92), posto in adiacenza alla via pubblica e materialmente inglobato alla stessa, adibito a strada di P.R.G."

Il lotto si trova in sufficienti/buone condizioni di conservazione, ad eccezione di alcune importanti infiltrazioni al piano seminterrato, le quali provengono da un assestamento della pavimentazione del cortile (vedi foto) che causa l'ingresso di acque meteoriche in maniera copiosa nei locali al piano seminterrato. Tali infiltrazioni, al momento, limitano significativamente l'utilizzo di detti locali.

I cespiti sono adibiti a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è A/7.

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

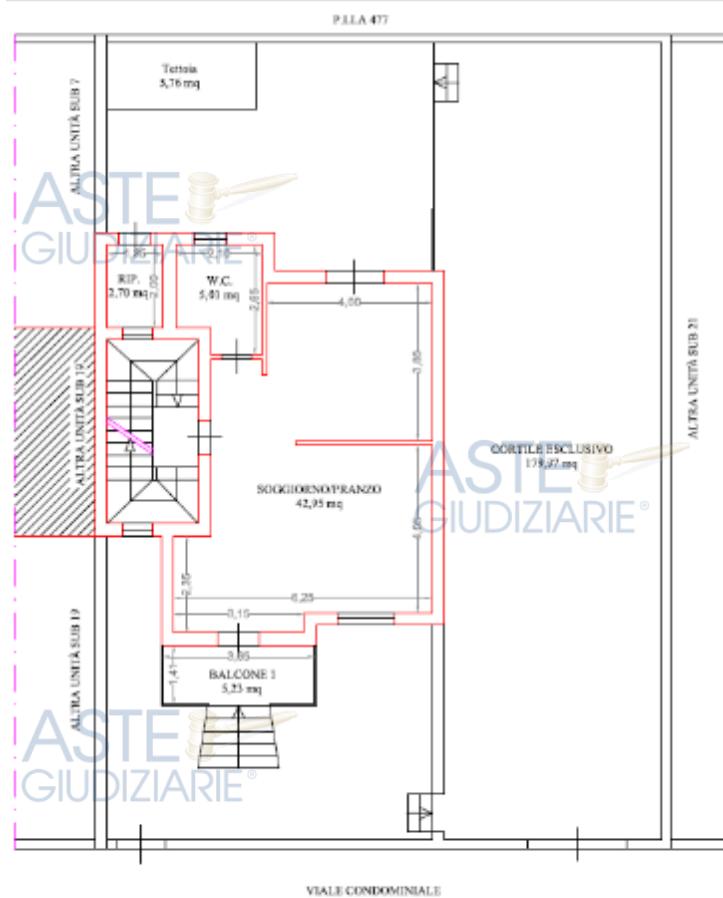


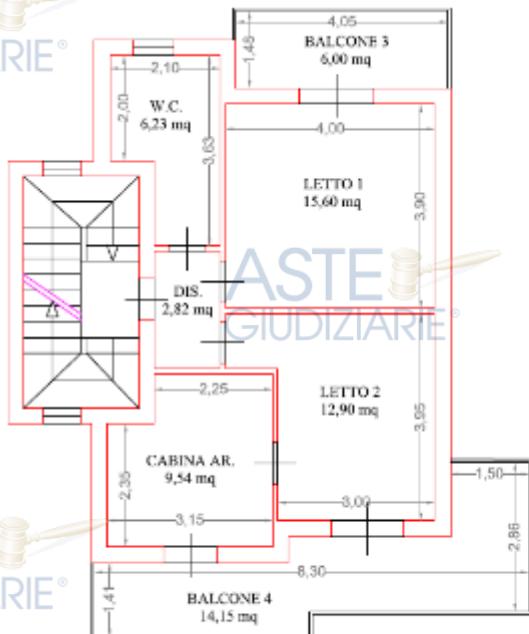
**Tabella superfici**

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie utile (mq)*</i>	<i>lAltezza utile (m)</i>
<i>Terra</i>	Soggiorno/pranzo	42,95	
<i>Terra</i>	w.c.	5,01	H=2,70m
<i>Primo</i>	Letto 1	15,60	
<i>Primo</i>	Letto 2	12,90	
<i>Primo</i>	Cabina armadio	9,54	
<i>Primo</i>	Disimpegno	2,82	
<i>Primo</i>	w.c.	6,23	
<i>Secondo</i>	Disimpegno	4,46	
<i>Secondo</i>	Letto	16,15	
<i>Secondo</i>	Letto	22,60	
<i>Secondo</i>	Ripostiglio	1,74	
<i>Secondo</i>	w.c.	4,14	
<i>SubTotale</i>		<b>144,14</b>	
<hr/>			
<i>Terra</i>	Balcone 1	5,23	
<i>Primo</i>	Balcone 3	6,00	
<i>Primo</i>	Balcone 4	14,15	

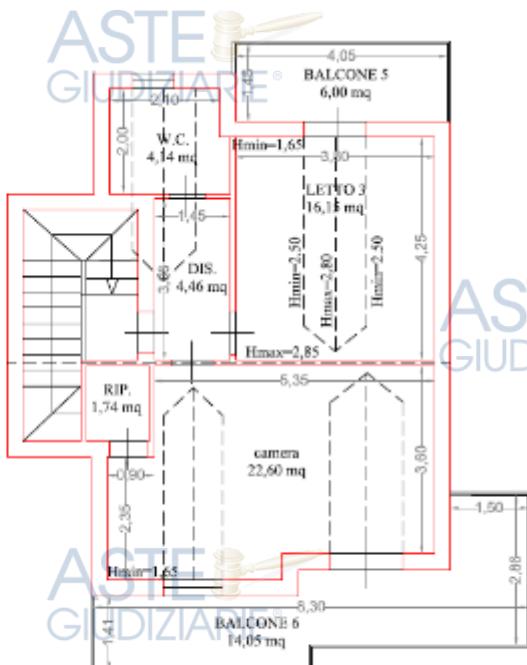
<b>Secondo</b>	Balcone 5	6,00
<b>Secondo</b>	Balcone 2	14,05
	<b>SubTotale</b>	45,53
<b>Terra</b>	Cortile1	179,97
	<b>SubTotale</b>	179,97
<b>Seminterrato</b>	Tavernetta	48,14
<b>Seminterrato</b>	w..c	4,20
	<b>SubTotale</b>	52,34
<b>Terra</b>	Ripostiglio	2,70

Si riportano, per completezza di trattazione, i rilievi dello stato di fatto, elaborati dalla sottoscritta al fine di caratterizzare più compiutamente il lotto in oggetto.

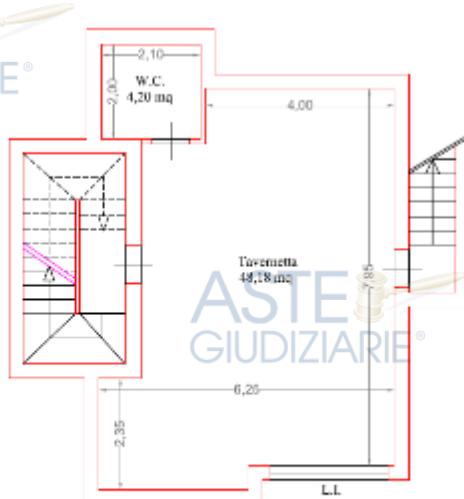




PIANTA PIANO PRIMO  
H=2,70m



PIANTA PIANO  
SECONDO/SOTTOTETTO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
H=2,76m

Relativamente all'esposizione prevalente, l'unità si trova nella posizione E-O

L'unità abitativa presenta una pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte, in sufficienti condizioni di conservazione e tinteggiature del tipo civile di sufficiente fattura. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio in sufficienti condizioni di manutenzione corredata da persiane in ferro antintrusione.

La predisposizione impiantistica, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, idrico e igienico sanitario. L'impianto di riscaldamento presenta caloriferi interni collegati ad una caldaia esterna murale alimentata con GPL. In particolare, è presente un serbatoio GPL per il quale non è stato esibito il relativo certificato di prevenzione incendio.

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

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

Sebbene richiesto, la società esecutata non ha esibito l'attestazione di prestazione energetica, i cui costi di elaborazione sono approssimabili a circa €500,00.

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrare 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.

## LOTTO 7

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del presente lotto sono attualmente riportati al C.F. del comune di **Villaricca**, come di seguito indicato:

- villetta sita in via Bologna, 3/d, piani T-1-2-S1, riportata nel C.F. del suddetto comune al **foglio 5, p.la 704, sub 20**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, r.c. euro 697,22.

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS S.R.L.**, con sede in MUGNANO DI NAPOLI, P.IVA OMISSIS, Proprieta` per 1/1.

In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate effettuate e le relative planimetrie catastali.

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

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20.05.2005**

- Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 5, p.la 704, sub 20**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, r.c. euro 697,22.
  - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 11/07/2005 Pratica n. NA0470005 in atti dal 11/07/2005
  - ULTIMAZIONE DIFABBRICATO URBANO (n. 93065.1/2005)
  - COSTITUZIONE del 20.05.2005 Pratica n. NA0359862 in atti dal 20/05/2005, COSTITUZIONE (n. 3724.1/2005)

*Situazione degli intestatari:***- Situazione degli intestati dal 27.11.2006**

- **OMISSIS S.R.L.**, con sede in MUGNANO DI NAPOLI, P.IVA OMISSIS, Proprieta` per 1/1.
  - Atto del 27/11/2006 Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 6365 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44768.1/2006 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/12/2006

**Situazione degli intestati dal 20.05.2005**

- **SOCIETA' OMISSIS S.R.L.**, VIA ROMA, 544/A, Sede in MELITO DI NAPOLI
  - COSTITUZIONE del 20/05/2005 Pratica n. NA0359862 in atti dal 20/05/2005 COSTITUZIONE (n. 3724.1/2005)

\*\*\*\*\*

Infine, come richiesto nell'ambito del presente quesito, si evidenzia che l'intero complesso immobiliare è stato realizzato sul fondo censito al C.T. del comune di Villaricca al **foglio 5, p.la 704** (vedi visura a terreni allegata), di cui si riporta nel seguito la storia catastale.

**Terreno riportato al foglio 5, p.la 704***Situazione dell'unità immobiliare:***- Area di enti urbani e promiscui dal 25/03/2005:**

- Terreno (ente urbano) riportato al **foglio 5, p.la 704**, qualità ente urbano, superficie are 60.18;
  - Tipo Mappale del 25/03/2005 Pratica n. NA0223055 in atti dal 25/03/2005 (n. 223055.1/2005)

*Mappali Fabbricati Correlati*

*Codice Comune G309 - Foglio 5 - Particella 704*

**- Situazione dell'Immobile dal 26/04/1978**

- Terreno riportato al **foglio 5, p.la 58**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie are 60.18;
  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/1998 in atti dal 23/10/1999 (n. 4525.1/1998)
  - FRAZIONAMENTO del 26/04/1978 in atti dal 22/03/1982 (n. 12979)

*Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 5 particella 231-232*

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

- Terreno riportato al **foglio 5, p.la 58**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie are 1.37.97;
  - Impianto meccanografico del 08/02/1973

**Situazione degli intestatari:****- Situazione degli intestati dal 05.10.1998**

- **OMISSIS S.R.L.**, Sede in NAPOLI (NA), Proprieta` per 1/1 fino al 25/03/2005;
  - Atto del 05/10/1998 Pubblico ufficiale GUIDA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 4693 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 18423 registrato in data 16/10/1998 - VENDITA IST. 218858/05 Voltura n. 8443.1/1999 - Pratica n. NA0218896 in atti dal 23/03/2005

**- Situazione degli intestati dal 06.04.1998**

- **OMISSIS S.R.L.**, Sede in NAPOLI (NA), Proprieta` per 2/3 fino al 05/10/2005;
  - Atto del 06/04/1998 Pubblico ufficiale PAOLO GUIDA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 3839 - Voltura n. 4525.1/1998 in atti dal 23/10/1999

**- Situazione degli intestati dal 09.08.1992**

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS, Proprieta` per 1/3;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, Proprieta` per 1/3;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata a MUGNANO DI NAPOLI (NA) il OMISSIS, Proprieta` per 1/3.
  - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/08/1992 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 3508 n. 968 registrato in data 09/02/1993 - SUCCESSIONE Voltura n.2114.1/1993 - Pratica n. 517722 in atti dal 30/07/2001

**- Situazione degli intestati dal 26.04.1998**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS
  - Atto del 26/04/1978 Pubblico ufficiale BIONDI S Sede ISCHIA (NA) Repertorio n. 52871 - UR Sede ISCHIA (NA) Registrazione Volume 169 n. 867 registrato in data 15/05/1978 - Voltura n.12979 in atti dal 22/03/1982

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

- **OMISSIS OMISSIS** ; Fu OMISSIS- proprietà per ½
- **OMISSIS OMISSIS** ; Fu OMISSIS - proprietà per ½
  - Impianto meccanografico del 19/02/1973

\*\*\*\*\*

Le intestazioni catastali risultano sostanzialmente coerenti con quanto riportato nella documentazione ipocatastale, in ordine ai titoli di provenienza anteventennale dei cespiti.

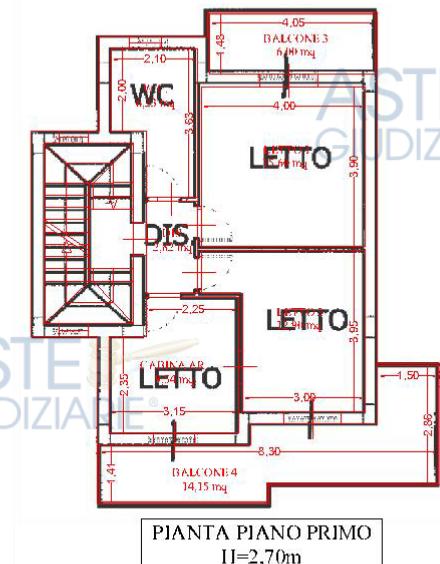
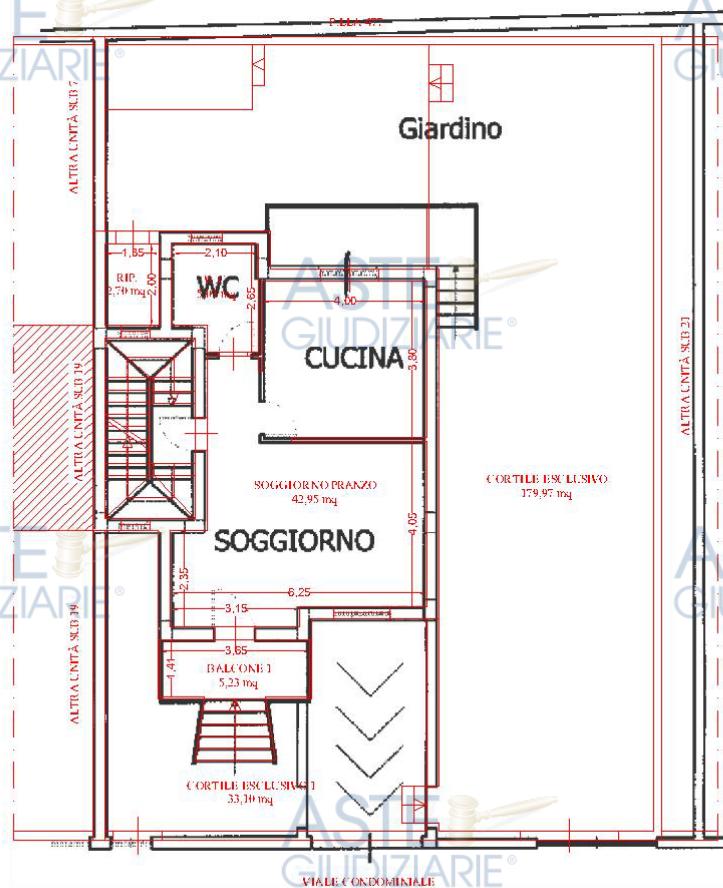
Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Scrittura privata autenticata* del 27.11.2006</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione	Villaricca	Villaricca	Villaricca
Località	Via Bologna n. 3D	Via Bologna n. 3D	Via Bologna n. 3D
Partita	---	---	---
Foglio n°	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Particella n°	<b>704</b>	<b>704</b>	<b>704</b>
Sub n°	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
Zona censuaria	---	---	---
Categoria	A/7	A/7	A/7
Classe	1	1	1
Consistenza in vani	7,5	7,5	7,5
Rendita (in euro)	€697,22	€697,22	€697,22

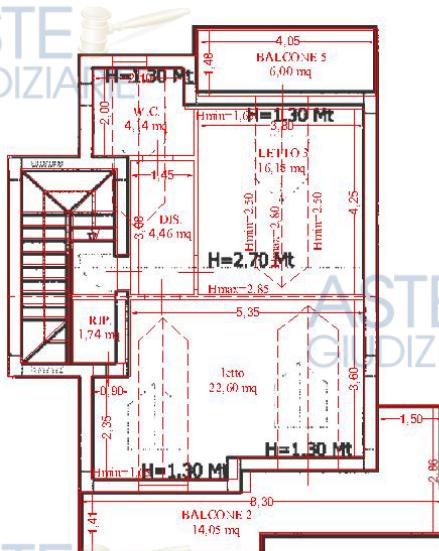
\*SCRITTURA PRIVATA autenticata nelle firme dal notaio Monica Gazzola del 27.11.2006 (trascritto il 14.12.2006 ai nn. 94074/44768)

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non ci sono incongruenze tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, quelli dell'atto di provenienza e quelli attuali.

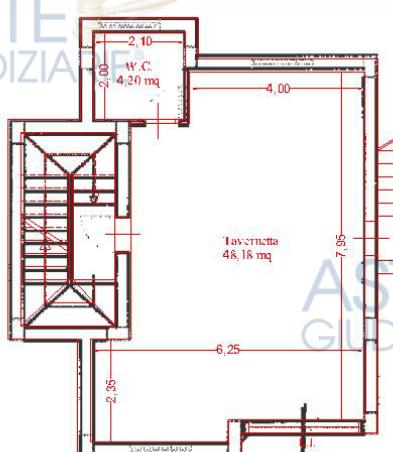
Risulta verificata la conformità soggettiva dei cespiti, laddove, con riferimento alla conformità oggettiva degli stessi, in particolare riguardo la conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si riportano le seguenti sovrapposizioni.



- PIANO TERRA: trasformazione del balcone in cortile esclusivo, diversa disposizione degli spazi interni, nonché realizzazione di una tettoia e di un ripostiglio esterno;
- PIANO PRIMO: nessuna difformità riscontrata;



PIANTA PIANO  
SECONDO/SOTTOTETTO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
H=2,76m

- **PIANO SECONDO/SOTTOTETTO:** presenza dei tramezzi interni in luogo di un unico spazio aperto nonché diversa dimensione degli abbaini;
- **PIANO SEMINTERRATO:** mancanza della rampa di accesso carrabile e realizzazione di scala esterna di collegamento tra il seminterrato e il cortile esclusivo.

Pertanto, per dotare l'unità immobiliare di una planimetria aggiornata alla situazione attuale bisognerebbe presentare un DOCFA per ampliamento e diversa disposizione degli spazi interni con costi stimati, per la presentazione, i diritti e le spese tecniche comprensive di iva e cassa, pari a circa **€ 2.000,00.**

**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 disforme \_\_\_\_\_) 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.

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

**LOTTO 7:** – Piena ed intera proprietà di **villetta a schiera** sviluppantesi tra i piani terra, primo, secondo non abitabile, ubicata nel comune di Villaricca (NA), in via Bologna n. 3/d all'interno del condominio “*Parco Mary*”. La **villetta** è composta da soggiorno/pranzo e servizio igienico al piano terra (con superficie di circa 48mq), n. 3 camere da letto, disimpegno e servizio igienico al piano primo (con superficie di circa 47mq), disimpegno, n.2 camere da letto, ripostiglio e servizio igienico al piano secondo/sottotetto (con superficie di circa 49 mq e altezze variabili fra 165 e 285cm), locale autorimessa adibito a tavernetta con servizio igienico al piano seminterrato (con superficie di circa 52mq), oltre a n. 5 balconi (di circa 52mq), un cortile esclusivo (di circa 179mq), un ripostiglio esterno di circa 2 mq e una tettoia di 5 mq; confina con altra unità immobiliare riportata al foglio 5, p.lla 704, sub 21 a sud, con altra unità immobiliare riportata al foglio 5, p.lla 704, sub 19 a nord, con viale condominiale ad ovest, con altro fabbricato riportato al foglio 5, p.lla 648 ad est; è riportata nel **C.F. del Comune di Villaricca al foglio 5, p.lla 704, sub 20**, categoria A/7, classe 1, vani 7,5, rendita €697,22. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale ad eccezione di una diversa disposizione degli spazi interni, all'ampliamento sul cortile della tettoia e del ripostiglio; vi è Concessione Edilizia n.3161 del 27.08.2002 con successiva variante (Concessione Edilizia n.3303 del 08.08.2005), cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, salvo per una diversa disposizione degli spazi interni sanabile ex D.P.R. 380/01 e la realizzazione di tramezzi al piano sottotetto, della tettoia e del ripostiglio sul cortile esclusivo, non sanabile né condonabile; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro 215.000,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizieroli (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.

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

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* a carattere traslativo consistente nella compravendita dei cespiti da parte della società esecutata, da altri soggetti (vedi copia dell'atto in allegato).

## I. SCRITTURA PRIVATA AUTENTIFICATA NELLE FIRME del 27.11.2006 (trascritta il 14.12.2006 ai nn. 94074/44768)

Con scrittura privata di compravendita autentificata nelle firme dal notaio Monica Gazzola del 27.11.2006 la società **OMISSIS s.r.l.** acquistava dalla società **OMISSIS s.r.l.** vari immobili siti nel comune di Villaricca alla via Bologna.

In particolare, dal suddetto atto si desume che *“la società OMISSIS s.r.l. vendeva alla OMISSIS S.R.L. la piena proprietà di:*

*Porzioni di fabbricato facente parte dell'edificio “A” sviluppantesi su piano seminterrato, adibito a garage, piano terra e primo adibiti ad abitazione e piano secondo/sottotetto collegati tra loro da scala interna, composto di 6,5 vani catastale con annesso giardino che ne costituisce pertinenza esclusiva; ...omissis... il tutto censito al Catasto fabbricati del comune di Villaricca intestato a società OMISSIS s.r.l. per proprietà 1000/1000, foglio 5, mappale 704, sub 20, cat A/7, classe 1 vani 6,5 r.c. 604,25....omissis...”*

\*\*\*\*\*

### Situazione dell'unità immobiliare

- Situazione dell'unità immobiliare dal 20.05.2005
  - o Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al foglio 5, p.la 704, sub 20, cat. A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, r.c. euro 697,22.
    - *ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO* del 11/07/2005 Pratica n. NA0470005 in atti dal 11/07/2005
    - *ULTIMAZIONE DIFABBRICATO URBANO* (n. 93065.1/2005)
    - *COSTITUZIONE* del 20.05.2005 Pratica n. NA0359862 in atti dal 20/05/2005, COSTITUZIONE (n. 3724.1/2005)

### Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 27.11.2006
  - o OMISSIS S.R.L., con sede in MUGnano di NAPOLI, P.IVA OMISSIS, Proprieta` per 1/1.
    - Atto del 27/11/2006 Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 6365 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44768.1/2006 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/12/2006
- Situazione degli intestati dal 20.05.2005
  - o SOCIETA' OMISSIS S.R.L., VIA ROMA, 544/A, Sede in MELITO DI NAPOLI
    - COSTITUZIONE del 20/05/2005 Pratica n. NA0359862 in atti dal 20/05/2005 COSTITUZIONE (n. 3724.1/2005)

Infine, come richiesto nell'ambito del presente quesito, si evidenzia che l'intero complesso immobiliare è stato realizzato sul fondo censito al C.T. del comune di Villaricca al foglio 5, p.la 704 (vedi visura a terreni allegata), di cui si riporta nel seguito la storia catastale.

\*\*\*\*\*

## II. ATTO di COMPRAVENDITA del 05.10.1998 (trascritto il 15.10.1998 ai nn. 29960/22737)

Con atto a rogito del notaio Paolo Guida di Napoli del 05.10.1998 (rep 4693 - racc. 1588), la società **OMISSIS s.r.l.** (con sede in Melito di Napoli) acquistava la quota di 1/3 di proprietà del terreno riportato in CT di Villaricca al foglio 5, particella 58, su parte del quale successivamente edificava il cespite, dal sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Napoli il OMISSIS.

### III. ATTO di COMPRAVENDITA del 06.04.1998 (trascritto il 17.04.1998 ai nn. 11589/9018)

Con atto a rogito del notaio Paolo Guida di Napoli del 06.04.1998 (rep 3839 - racc. 1303) la società **OMISSIS s.r.l.** (con sede in Melito di Napoli) acquistava la quota di 2/3 di proprietà del terreno CT di Villaricca al foglio 5, particella 58, su parte del quale successivamente edificava il cespite, dalle sig.re **OMISSIS OMISSIS**, nata a Mugnano di Napoli il OMISSIS e **OMISSIS OMISSIS**, nata a Napoli il OMISSIS.

\*\*\*\*\*

*Terreno riportato al foglio 5, p.la 704*

*Situazione dell'unità immobiliare:*

- *Area di enti urbani e promiscui dal 25/03/2005:*
  - o *Terreno (ente urbano) riportato al foglio 5, p.la 704, qualità ente urbano, superficie are 60.18;*
    - *Tipo Mappale del 25/03/2005 Pratica n. NA0223055 in atti dal 25/03/2005 (n. 223055.1/2005)*

*Mappali Fabbricati Correlati*

*Codice Comune G309 - Foglio 5 - Particella 704*

- *Situazione dell'Immobile dal 26/04/1978*
  - o *Terreno riportato al foglio 5, p.la 58, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie are 60.18;*
    - *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/1998 in atti dal 23/10/1999 (n. 4525.1/1998)*
    - *FRAZIONAMENTO del 26/04/1978 in atti dal 22/03/1982 (n. 12979)*

*Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:*

*- foglio 5 particella 231-232*

- *Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico*
  - o *Terreno riportato al foglio 5, p.la 58, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie are 1.37.97;*
    - *Impianto meccanografico del 08/02/1973*

*Situazione degli intestatari:*

- *Situazione degli intestati dal 05.10.1998*
  - o *OMISSIS S.R.L. Sede in NAPOLI (NA), Proprieta` per 1/1 fino al 25/03/2005;*
    - *Atto del 05/10/1998 Pubblico ufficiale GUIDA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 4693 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 18423 registrato in data 16/10/1998 - VENDITA IST. 218858/05 Voltura n. 8443.1/1999 - Pratica n. NA0218896 in atti dal 23/03/2005*

*Situazione degli intestati dal 06.04.1998*

- o *OMISSIS S.R.L. Sede in NAPOLI (NA), Proprieta` per 2/3 fino al 05/10/2005;*
  - *Atto del 06/04/1998 Pubblico ufficiale PAOLO GUIDA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 3839 - Voltura n. 4525.1/1998 in atti dal 23/10/1999*

*Situazione degli intestati dal 09.02.1993*

- o *OMISSIS OMISSIS nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS Proprieta` per 1/3*
- o *OMISSIS OMISSIS nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS Proprieta` per 1/3*
- o *OMISSIS OMISSIS nata a MUGNANO DI NAPOLI (NA) il OMISSIS Proprieta` per 1/3;*
  - *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/08/1992 - US Sede NAPOLI (NA) Registratore Volume 3508 n. 968 registrato in data 09/02/1993 - SUCCESSIONE Voltura n. 2114.1/1993 - Pratica n. 517722 in atti dal 30/07/2001*

*Situazione degli intestati dal 26.04.1998*

- o *OMISSIS OMISSIS nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS*
  - *Atto del 26/04/1978 Pubblico ufficiale BIONDI S Sede ISCHIA (NA) Repertorio n. 52871 - UR Sede ISCHIA (NA) Registratore Volume 169 n. 867 registrato in data 15/05/1978 - Voltura n. 12979 in atti dal 22/03/1982*

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

- o *OMISSIS OMISSIS ; Fu OMISSIS- proprietà per ½*
- o *OMISSIS OMISSIS ; Fu OMISSIS - proprietà per ½*
  - *Impianto meccanografico del 19/02/1973*

\*\*\*\*\*

In merito al regime patrimoniale del soggetto esecutato, trattasi di una società a responsabilità limitata.

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

**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. \_\_\_\_; DLA 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'indipendente 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 riscontrare 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;

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

in 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:
  - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive 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.

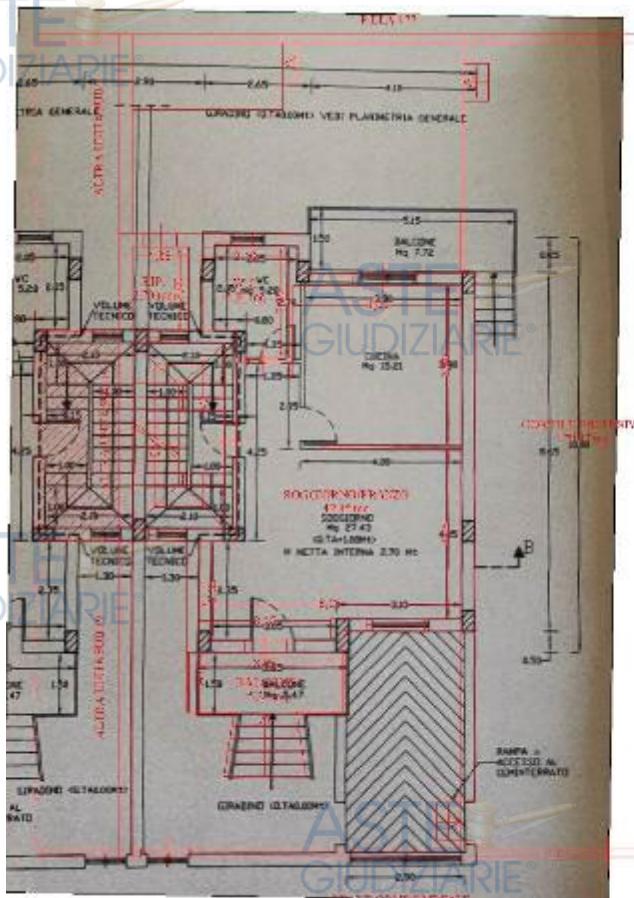
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – preria assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

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.

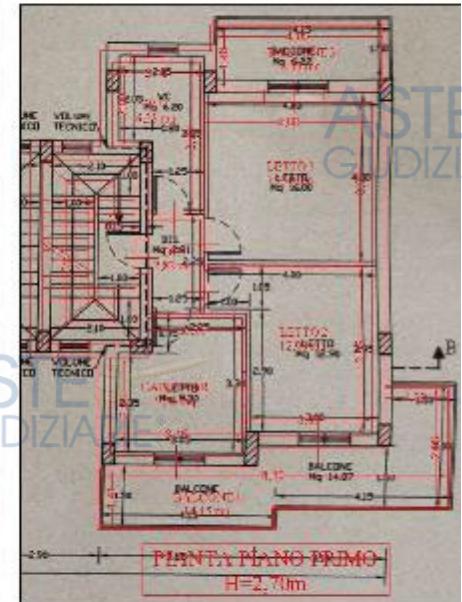
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'UTC di Villaricca (NA), è emerso che il fabbricato nel quale ricadono i cespiti pignorati è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n.3161 del 27.08.2002, con successiva variante (Concessione Edilizia n.3303 del 08.08.2005), rilasciata alla società OMISSIS s.r.l. Non sono stati forniti certificati di agibilità, sebbene richiesti.

La sottoscritta ha reperito la documentazione relativa a detta ultima concessione (vedi allegato), completa dei grafici progettuali, procedendo alla sovrapposizione di detti elaborati grafici con la planimetria di rilievo redatta a seguito dell'accesso presso gli immobili staggiti.



PIANTA PIANO TERRA  
H=2,70m

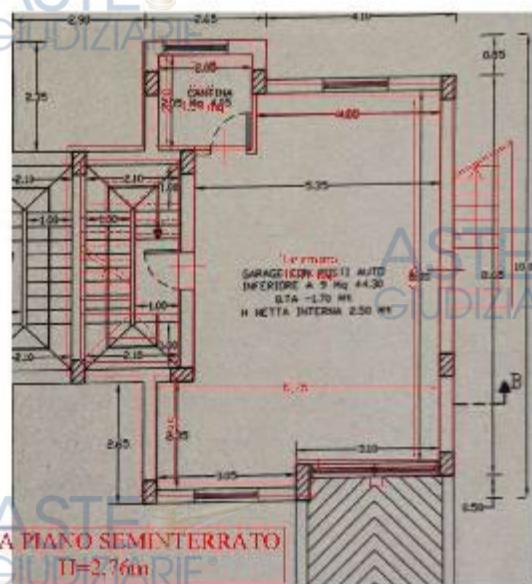
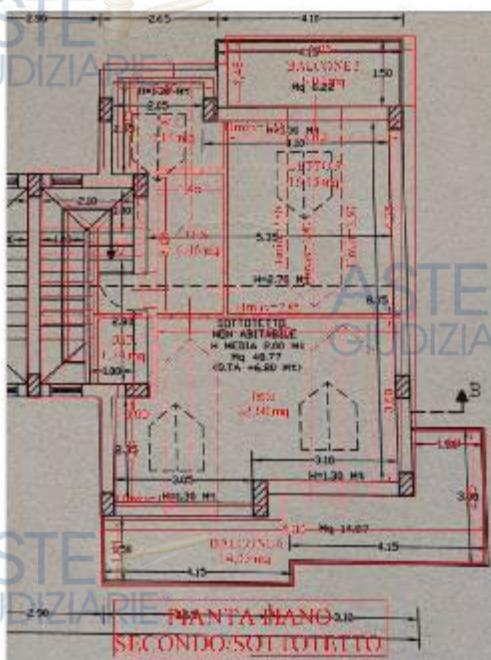


PIANTA PIANO PRIMO  
H=2,70m

Dalla predetta sovrapposizione, si desume che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente a quanto assentito, salvo che per le seguenti difformità:

-piano terra/rialzato: abbattimento parziale del divisorio tra la cucina e il soggiorno in modo da formare un unico ambiente, trasformazione della rampa carrabile in cortile, realizzazione di una tettoia e ripostiglio sul cortile esclusivo;

-piano primo: sostanzialmente conforme allo stato assentito;

PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
H=2,36m

-piano secondo: realizzazione dei tramezzi interni nel sottotetto non abitabile in modo da ricavare un soggiorno/pranzo, camere da letto, ripostiglio, disimpegno e un servizio igienico, oltre a una diversa dimensione degli abbaini;

-piano seminterrato: demolizione della rampa di accesso carrabile e chiusura del varco con muratura, realizzazione di una scala di collegamento esterna tra il seminterrato e il cortile esclusivo, trasformazione da autorimessa a tavernetta.

Per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, la scala di collegamento esterna e la chiusura della rampa sarebbe necessario presentare un P.d.C. in sanatoria ex D.P.R. n.380/01 (sanatoria c.d. ordinaria), avente un costo complessivo, comprensivo di spese tecniche ed oneri/obblazioni comunali e del Genio Civile (atteso che sono state effettuate anche delle modifiche strutturali), stimabile in circa **15.000,00 euro**.

Relativamente ai tramezzi al piano sottotetto, alla tettoia e al ripostiglio esterno, essi risultano non sanabili né sussistono le condizioni di condonabilità secondo quanto riportato al presente quesito, per cui dovrà prevedersi la loro demolizione, avente costi (comprensivi degli oneri di smaltimento) stimabili in circa 10.000 euro che non saranno detratti dal valore di stima del bene, secondo quanto riportato nel presente quesito. Non è presente ordine di demolizione per dette opere abusive non sanabili né condonabili.

Si rappresenta che, secondo quanto riportato nell'atto di compravendita, *“Dichiara la parte acquirente di essere a conoscenza della prescrizione imposta dal comune di Villaricca in sede di rilascio del permesso di costruire dell’obbligo di trasferimento allo stesso, a semplice richiesta, del suolo di metri quadrati 92, posto in adiacenza alla via pubblica e materialmente inglobato alla stessa, adibito a strada di P.R.G.”*



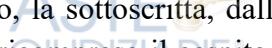
ASTE



Come richiesto nell'ambito del presente quesito, la sottoscritta, dalle informazioni reperite presso l'UTC, ha desunto che il fabbricato entro cui è ricompreso il cespite pignorato ricade all'interno della zona "B3 – parzialmente edificate" del vigente strumento urbanistico del comune di Villaricca.



ASTE



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso del sopralluogo presso il lotto pignorato è stato verificato che gli immobili risultano occupati dalla sig.ra OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS (ex moglie dell'amministratore dell'OMISSIS s.r.l. sig. OMISSIS) e dal suo nucleo familiare, in forza di un diritto di abitazione riportato nella sentenza n. 146/2020 (R.G. 9568/2015) pubblicata il 14.01.2020 dal Tribunale di Napoli Nord (vedi allegato).

In tale sentenza, che richiama integralmente gli accordi riportati nel verbale di udienza del 22.11.2019 (vedi allegato), veniva stabilito che alla sig.ra OMISSIS era riconosciuto il diritto di abitazione **vita natural durante** della casa coniugale sita in Villaricca, alla Via Bologna n. 3/D, già assegnata con provvedimento presidenziale (non esibito dalle parti) e che con la stessa avrebbero abitato anche i figli; **tales provvedimento non risulta trascritto nei registri immobiliari**. Inoltre, nella suddetta sentenza non risultano neanche riportati gli identificativi catastali della suddetta abitazione.

**Tanto si rappresenta a codesto spettabile G.E. circa la valutazione dell'opponibilità del predetto diritto di abitazione rispetto alla presente procedura esecutiva.**

Come richiesto nell'ambito del presente quesito, la sottoscritta ha reperito il certificato di residenza storico dell'occupante (vedi allegato), da cui si desume che la suddetta sig. OMISSIS risiede effettivamente presso l'appartamento pignorato dal 15.09.211 fino all'attualità.

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,4	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1150	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	630	960	L	2,6	4	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,5	5,4	L

Nel caso in esame, alla luce dello stato manutentivo del cespite, nonché del contesto in cui è inserito lo stesso, si ritiene congruo assumere un valore locativo pari a 3,50 €/mq per mese; assumendo che la superficie commerciale da considerare, ai sensi della norma UNI 10750:2005, è stata stimata, come di seguito riportato.

Piano di riferimento	Locale	Superficie (mq)*	Coefficiente di equiparazione	Totale (mq)
<b>T-1-2</b>	Villetta	144,14	1	144,14
<b>T-1-2</b>	Balconi	45,53	0,25	11,38
<b>Terra</b>	Cortile esclusivo	179,97	0,05	8,99
<b>Terra</b>	Tettoia	5,70	0,10	0,57
<b>Seminterrato</b>	Tavernetta	52,34	0,50	26,17
<b>Terra</b>	Ripostiglio	2,70	0,50	1,35
<b>TOTALE</b>				<b>192,60</b>

*\* le superfici sono nette.*

Qualora il G.E. dovesse ritenere che il diritto di abitazione non sia opponibile alla procedura, si ricadrebbe nel caso di occupazione *sine titulo* e, pertanto, al valore di mercato del canone di locazione, si ritiene di dover applicare una decurtazione del 20% ai fini dell'individuazione della relativa indennità di occupazione, 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 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.

Pertanto, l'indennità di occupazione da versare da parte dell'occupante può ritenersi stimabile in circa **550,00 euro mensili**.

**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.);
- Diffornità 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);
- Diffornità 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 individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che le formalità presenti sui cespiti pignorati sono:

✓ **TRASCRIZIONE del 26.05.2021 Registro Particolare 19312 Registro Generale 26091**

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. S. M. CAPUA VETERE Repertorio 3614 del 14/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in MUGNANO DI NAPOLI(NA), VILLARICCA(NA)

La trascrizione di cui sopra ha dato origine alla presente p.e.

Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Repertorio 6009/3084 del 21/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in MUGNANO DI NAPOLI (NA)

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

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/2020 - Registro Particolare 682 Registro Generale 5338**

Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Repertorio 1716 del 13/03/2000 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in MUGNANO DI NAPOLI(NA)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1571 del 2000

*L'iscrizione di cui sopra è riferita ad una ipoteca in rinnovazione gravante sui cespiti a favore di SIENA NPL 2018 (credитore procedente nella presente p.e.) contro la società esecutata e OMISSIS: di OMISSIS OMISSIS s.n.c. con sede in Mugnano di Napoli.*

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2020 - Registro Particolare 1012 Registro Generale 7850**

Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Repertorio 1716 del 13/03/2000 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in MUGNANO DI NAPOLI(NA) SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1571 del 2000

*L'iscrizione di cui sopra è riferita ad una ipoteca in rinnovazione gravante sui cespiti a favore di SIENA NPL 2018 (credитore procedente nella presente p.e.) contro la società esecutata.*

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2021 - Registro Particolare 615 Registro Generale 5455**

Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Repertorio 2529 del 30/05/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in VILLARICCA(NA) SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3094 del 2001

La sottoscritta ha effettuato ricerche ipocatastali anche per gli identificativi catastali del lotto, da cui sono emerse le medesime formalità sopra riportate.

Inoltre, è stato verificato che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù.

Dalle visure ipocatastali effettuate (vedi allegati) risultano n. 2 pignoramenti precedenti che però fanno riferimento ad altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.

✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2017** - Registro Particolare 16054 Registro Generale 20567 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 3737/2017 del 31/03/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in VILLARICCA(NA)

✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 07/03/2018** - Registro Particolare 7972 Registro Generale 10338 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 849 del 29/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VILLARICCA(NA)

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

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

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

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

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

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che sono presenti le seguenti difformità:

✓ DIFFORMITÀ CATASTALI: presenti, con costi di regolarizzazione pari a circa 2.000 euro;  
✓ DIFFORMITÀ URBANISTICHE: presenti, con costi di regolarizzazione pari a circa 15.000 euro.

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovrà essere regolarizzata le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità pignorate:



✓ TRASCRIZIONE del 26.05.2021 Registro Particolare 19312 Registro Generale  
26091

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. S. M. CAPUA VETERE Repertorio 3614 del  
14/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Immobili siti in MUGNANO DI NAPOLI(NA), VILLARICCA(NA)



**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.

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

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

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

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

All'nuovo, 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 sosponderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Villaricca, nonché presso i competenti uffici regionali, è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non risulta gravata da livelli, censi o usi civici.

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

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

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

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo, è emerso che il lotto è ricompreso nel Parco Mary, per cui risulta costituito un condominio amministrato dall'avv. Avv. Raffaele Di Maio con studio legale in Via Galileo Galilei, 27, Giugliano in Campania (NA), che la sottoscritta ha provveduto a contattare per ottenere la documentazione necessaria a fornire risposta al presente quesito.

In relazione all'immobile di proprietà della Società OMISSIS s.r.l., occupato dalla Sig.ra OMISSIS (villetta riportata al C.F. di Villaricca al foglio 5, p.lla 704, sub 20), l'amministratore ha certificato che non risultano pervenuti pagamenti relativi agli oneri condominiali almeno negli ultimi 2 anni (ossia dalla data di incarico del suddetto amministratore). L'importo delle spese ordinarie mensili relative al suindicato immobile risulta, ad oggi, pari ad € 39,00; per il lotto sussistono morosità per le annualità 2022/2023 pari ad € 384,00, mentre per l'annualità in corso risulta una morosità dell'importo di € 230,00, per un totale complessivo pari a circa € 600,00. L'amministratore ha altresì certificato che non risultano, alla data odierna, spese straordinarie deliberate, mentre per ciò che concerne eventuali giudizi in corso, l'avv. Di Maio ha dichiarato di non aver ricevuto alcuna documentazione in merito dal precedente amministratore.

Sono stati forniti il regolamento di condominio e le tabelle millesimali (vedi allegati).

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23-12-2023 • 12:10:36

STIMA IMMOBILE ID 184 - Rif. 1

NUOVA STIMA IMMOBILE

ID Riferimento  
184 1  
Creazione Modifica  
23-12-2023 23-12-2023

DUPLICA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

GENERALI

Villetta a schiera in via Bologna, 3/D, parco Mary - Villaricca - Napoli - Campania

Perizia Riferimento  
Proprietà  
Destinazione Foglio Particella Subnumero Categoria Valore di mercato della proprietà EUR  
Residenziale 5 704 20 A/7 256.562

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

Tipo immobile Legame con indirizzo  
Villetta a schiera in Escludi

Indirizzo  
via Bologna, 3/D, parco Mary

Cap Comune  
Villaricca

Provincia  
Napoli

Regione  
Campania

Nazione

Scala Piano

Zona di riferimento

Latitude Longitude  
RICAVA COORDINATE TROVA COORDINATE

75  Usa <

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

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

23-12-2023 • 12:10:38

**STIMA IMMOBILE ID 184 - Rif. 1**

NUOVA STIMA IMMOBILE ID Riferimento 184 1  
Creazione 23-12-2023 Modifica 23-12-2023

DUPICA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

CONSULTAZIONE RENDITE

CALCOLO VALORE CATASTALE

GENERAL

STAMPA DATI CATASTALI

75 Usa < >

Villetta a schiera in via Bologna, 3/D, parco Mary - Villaricca - Napoli - Campania

Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima dicembre 2023

Proprietà Valore di mercato della proprietà EUR

Destinazione Residenziale Foglio 5 Particella 704 Subalbero 20 CATEGORIA A/7 256.562

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

DATI IDENTIFICATIVI  
Tipo unità Provincia Comune amministrativo  
Napoli Villaricca

Sezione Foglio Particella Subalbero

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE  
Zona Censuaria Micro Zona CATEGORIA Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita Catastale  
A/7 1 7,5 vani € 697.22

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO  
Qualità Classe ha Superficie a ca Reddito Dominicale Reddito Agrario

DATI  
Partita Tavolare Corpo Tavolare Porzione Materiale Comune Catastale Codice Comune  
Foglio Particella Denominatore Tipo particella

Intestatari

Annotationi

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

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

23-12-2023 • 12:10:36

STIMA IMMOBILE ID 184 - Rif. 1

NUOVA STIMA IMMOBILE

ID Riferimento  
184 1  
Creazione Modifica  
23-12-2023 23-12-2023

DUPLICA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

GENERALI

STAMPA SUPERFICIE

75 Usa <

Villetta a schiera in via Bologna, 3/D, parco Mary - Villaricca - Napoli - Campania

Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima  
Proprietà dicembre 2023

Destinazione Foglio Particella Subappartamento CATEGORIA Valore di mercato della proprietà  
Residenziale 5 704 20 A7 EUR 266.562

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE  
Modalità di rilevamento delle misure

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

Superficie mq. Descrizione

Superficie al 100% 95,05 Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti. +

Superficie al 60% 104,13 Garage, sottotetti, cantine, depositi (piani terra e primo, non residenziali, oltre accessori) +

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

Superficie al 35% 45,53 Balconi e terrazze coperti, palii e porticati. +

Superficie al 25% Balconi e terrazze scoperti. +

Superficie al 15% Giardini di appartamenti. +

Superficie al 10% 179,97 Giardini di ville e villini. Lastrici solari, Piazzali pavimentati. +

Sup. al 50,00% Sottotetto non abitabile. =

Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq 191,46

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO

Attontandamento Superficie commerciale netta mq Superficie commerciale mq  
unità 191,00

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

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

23-12-2023 • 12:10:36

STIMA IMMOBILE ID 184 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 184° di 184/184 > >| MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE	ID Riferimento 184 1 Creazione Modifica 23-12-2023 23-12-2023	Villetta a schiera in via Bologna, 3/D, parco Mary - Villaricca - Napoli - Campania																																																																																																															
DUPLICA STIMA IMMOBILE	Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima + Proprietà dicembre 2023																																																																																																																
ELIMINA STIMA IMMOBILE	Destinazione Foglio Particella Subappalto CATEGORIA Residenziale 5 704 20 A7 256.562																																																																																																																
LISTA STIME IMMOBILI	Valore di mercato della proprietà EUR																																																																																																																
RICERCA RAPIDA	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE																																																																																																																
STAMPA STIMA IMMOBILE	COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO																																																																																																																
CENTRO STAMPA	<table border="1"> <tr> <td>Plano con ascensore</td> <td>Primo: 0,90</td> <td>PCa</td> <td>x</td> <td>Prezzi marginali</td> </tr> <tr> <td>Plano senza ascensore</td> <td>Sud/Ovest Ovest: 0,95</td> <td>PSA</td> <td>0,900</td> <td>-28.650</td> </tr> <tr> <td>Orientamento</td> <td>Su due lati: 1,00</td> <td>ORI</td> <td>0,950</td> <td>-14.325</td> </tr> <tr> <td>Esposizione</td> <td>Su grande cortile interno con giardino: 0,95</td> <td>ESP</td> <td>1,000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Affaccio</td> <td>&gt; mq 100 con 2 bagni: 1,05</td> <td>AFF</td> <td>0,950</td> <td>-14.325</td> </tr> <tr> <td>Teglio</td> <td>Con due balconi: 1,05</td> <td>TAG</td> <td>1,050</td> <td>14.325</td> </tr> <tr> <td>Balconi</td> <td>Normale: 1,00</td> <td>BAL</td> <td>1,050</td> <td>14.325</td> </tr> <tr> <td>Distribuzione</td> <td>Normale: 1,00</td> <td>DIS</td> <td>1,000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Luminosità</td> <td>Normale: 1,00</td> <td>LUM</td> <td>1,000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Vetustà</td> <td>5 anni VET inserito</td> <td>VET</td> <td>1,000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Finitura</td> <td>Ordinaria: 1,00</td> <td>FIN</td> <td>1,000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Manutenzione: immobile</td> <td>Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00</td> <td>MAN</td> <td>1,000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Riscaldamento</td> <td></td> <td>RIS</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Efficienza energetica</td> <td></td> <td>EFF</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locazione</td> <td></td> <td>LOC</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stabile</td> <td></td> <td>STA</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Parcheggio</td> <td>Normale: 1,00</td> <td>PAR</td> <td>1,000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Trasporti</td> <td></td> <td>TRAS</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Traffico</td> <td>Normale: 1,00</td> <td>TRAF</td> <td>1,000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Zona</td> <td>Nella media della zona: 1,00</td> <td>ZON</td> <td>1,000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Produttività</td> <td></td> <td>PROD</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro</td> <td>C</td> <td>ALT</td> <td>=</td> <td></td> </tr> </table>			Plano con ascensore	Primo: 0,90	PCa	x	Prezzi marginali	Plano senza ascensore	Sud/Ovest Ovest: 0,95	PSA	0,900	-28.650	Orientamento	Su due lati: 1,00	ORI	0,950	-14.325	Esposizione	Su grande cortile interno con giardino: 0,95	ESP	1,000	0	Affaccio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	AFF	0,950	-14.325	Teglio	Con due balconi: 1,05	TAG	1,050	14.325	Balconi	Normale: 1,00	BAL	1,050	14.325	Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	0	Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	0	Vetustà	5 anni VET inserito	VET	1,000	0	Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	0	Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	0	Riscaldamento		RIS	x		Efficienza energetica		EFF	x		Locazione		LOC	x		Stabile		STA	x		Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	0	Trasporti		TRAS	x		Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	0	Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	0	Produttività		PROD	x		Altro	C	ALT	=	
Plano con ascensore	Primo: 0,90	PCa	x	Prezzi marginali																																																																																																													
Plano senza ascensore	Sud/Ovest Ovest: 0,95	PSA	0,900	-28.650																																																																																																													
Orientamento	Su due lati: 1,00	ORI	0,950	-14.325																																																																																																													
Esposizione	Su grande cortile interno con giardino: 0,95	ESP	1,000	0																																																																																																													
Affaccio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	AFF	0,950	-14.325																																																																																																													
Teglio	Con due balconi: 1,05	TAG	1,050	14.325																																																																																																													
Balconi	Normale: 1,00	BAL	1,050	14.325																																																																																																													
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	0																																																																																																													
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	0																																																																																																													
Vetustà	5 anni VET inserito	VET	1,000	0																																																																																																													
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	0																																																																																																													
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	0																																																																																																													
Riscaldamento		RIS	x																																																																																																														
Efficienza energetica		EFF	x																																																																																																														
Locazione		LOC	x																																																																																																														
Stabile		STA	x																																																																																																														
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	0																																																																																																													
Trasporti		TRAS	x																																																																																																														
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	0																																																																																																													
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	0																																																																																																													
Produttività		PROD	x																																																																																																														
Altro	C	ALT	=																																																																																																														
GENERALI	Coefficiente correttivo per stima di locazione 0,895506																																																																																																																
STAMPA COEFFICIENTI	Coefficiente correttivo 0,895506 -29.936																																																																																																																
75	Usa	<																																																																																																															

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

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

## Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: VILLARICCA

Fascia/zona: Periferica/VIA VENEZIA/CONSOLARE CAMPANA

Codice zona: D1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,4	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1150	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	630	960	L	2,6	4	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,5	5,4	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MATUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1500,00 attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 256.562,00, approssimabili a:

**€ 257.000,00**

### Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali (aventi un costo stimato di regolarizzazione pari a circa € 2000,00) ed irregolarità urbanistiche, per le quali sono stati stimati costi di regolarizzazione pari a circa € 15000,00. Sono presenti debenze condominiali pari a circa € 600,00.

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

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 215.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
257.000,00 €	17.600,00 €	239.400,00 €	- 23.940,00 €	215.460,00 €

**PREZZO A BASE D'ASTA euro 215.000,00**



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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto 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.

Non si ricade nel caso di pignoramento di quota indivisa, in quanto il pignoramento colpisce la piena proprietà del lotto in capo alla società esecutata.

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

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

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

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

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

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

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**

Essendo il soggetto esecutato una società a responsabilità limitata, la sottoscritta ha reperito l'allegata visura storica camerale, da cui si evince che la società OMISSIS s.r.l. è attiva, con inizio attività risalente al 22.03.2002. La società ha attualmente sede legale in via Corso Umberto Napoli (NA), con partita IVA n. OMISSIS e numero di iscrizione alla camera di commercio n. 1069430; gli amministratori sono il sig. **OMISSIS**, codice fiscale OMISSIS, in qualità di presidente del consiglio di amministrazione, OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, in qualità di consigliere e OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, in qualità di consigliere.

La società ha come codice ATECO 68.20.01 - locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto).

### 3) CONCLUSIONI



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

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità degli stessi, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in n.7 lotti per la vendita, come di seguito indicato:

**LOTTO 1 – Piena proprietà** di appartamento al piano primo, sito nel comune di Mugnano di Napoli in via Sacro Cuore, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 2, particella 1097, sub 9**, cat. A/2 classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 397,67.

**LOTTO 2 – Piena proprietà** di villetta a schiera e adiacente area urbana sita nel comune di Mugnano di Napoli, Corso Italia, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 2, particella 822, sub 131**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita euro 639,12 e **foglio 2, particella 822, sub 132**, cat. F/1.

**LOTTO 3 – Piena proprietà** di villetta a spalla sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 2**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

**LOTTO 4 – Piena proprietà** di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 6**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

**LOTTO 5 – Piena proprietà** di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 7**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

**LOTTO 6 – Piena proprietà** di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 3, P.co Mary, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 5, particella 704, sub 4**, cat. A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita euro 600,25.

**LOTTO 7 – Piena proprietà** di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 3, P.co Mary, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 5, particella 704, sub 20**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita euro 697,22.

## LOTTO 7

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera sviluppantesi sui piani terra, primo, secondo/sottotetto, posta all'interno di un complesso immobiliare denominato "Parco Mary", sito in Villaricca, via Bologna, n. 3°.

La villetta riportata al sub 20 si articola per tre piani fuori terra e un piano seminterrato ed è composta da:

- **PIANO TERRA:** soggiorno/pranzo e servizio igienico per una superficie complessiva di circa 47mq e un'altezza interna utile di 2,70m, oltre ad un balcone di circa 5 mq, un cortile esclusivo di circa 179mq, un ripostiglio esterno di 2,70 mq e una tettoia aperta di circa 5 mq.
- **PIANO PRIMO:** disimpegno, n. 2 camere da letto, cabina armadio e un servizio igienico per una superficie complessiva di circa 47 mq e un'altezza interna utile di 2,70m, oltre a due balconi contrapposti per una superficie complessiva di circa 20 mq.
- **PIANO SECONDO - SOTTOTETTO NON ABITABILE:** disimpegno, w.c., n. 2 camere da letto e ripostiglio per una superficie complessiva di circa 49 mq e un'altezza interna utile che va da un minimo di 1,65m e un massimo di 2,85 m, oltre a due balconi contrapposti per una superficie complessiva di circa 20mq.
- **PIANO SEMINTERRATO:** ambiente adibito a tavernetta con servizio igienico di circa 52 mq con altezza interna utile di 2,76m.

In conclusione, la villetta si estende su una superficie utile interna di circa 144 mq, con circa 47 mq di balconi, 179 mq di cortile esclusivo, una piccola tettoia di circa 5 mq e un ripostiglio esterno di circa 2 mq.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del presente lotto sono attualmente riportati al **C.F. del comune di Villaricca**, come di seguito indicato:

- **villetta** sita in via Bologna, 3/d, piani T-1-2-S1, riportata nel C.F. del suddetto comune al **foglio 5, p.la 704, sub 20**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, r.c. euro 697,22.

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS S.R.L.**, con sede in MUGNANO DI NAPOLI, P.IVA OMISSIS, Proprieta` per 1/1.

E' stata ricostruita la provenienza anteventennale del cespite con l'individuazione di un atto di compravendita del 1998.

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'UTC di Villaricca (NA), è emerso che il fabbricato nel quale ricadono i cespiti pignorati è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n.3161 del 27.08.2002, con successiva variante (Concessione Edilizia n.3303 del 08.08.2005), rilasciata alla società OMISSIS s.r.l.

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie autorizzate, si desume che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente a quanto assentito, salvo che per una diversa disposizione degli spazi interni, la realizzazione di una scala di collegamento esterna e la chiusura della rampa per cui sarebbe necessario presentare un P.d.C. in sanatoria ex D.P.R. n.380/01; risultano inoltre realizzati dei tramezzi al piano sottotetto (non abitabile), una tettoia ed un ripostiglio esterno, che risultano non sanabili né condonabili. Non è presente ordine di demolizione per dette opere abusive.

Nel corso del sopralluogo presso il lotto pignorato è stato verificato che gli immobili risultano occupati dalla sig.ra OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS (ex moglie dell'amministratore dell'OMISSIS s.r.l. sig. OMISSIS) e dal suo nucleo familiare, in forza di un diritto di abitazione riportato nella sentenza n. 146/2020 (R.G. 9568/2015) pubblicata il 14.01.2020 dal Tribunale di Napoli Nord (vedi allegato).

In tale sentenza, che richiama integralmente gli accordi riportati nel verbale di udienza del 22.11.2019 (vedi allegato), veniva stabilito che alla sig.ra OMISSIS era riconosciuto il diritto di abitazione **vita natural durante** della casa coniugale sita in Villaricca, alla Via Bologna n. 3/D, già assegnata con provvedimento presidenziale (non esibito dalle parti) e che con la stessa avrebbero abitato anche i figli; **tal provvedimento non risulta trascritto nei registri immobiliari**. Inoltre, nella suddetta sentenza non risultano neanche riportati gli identificativi catastali della suddetta abitazione.

**Tanto si rappresenta a codesto spettabile G.E. circa la valutazione dell'opponibilità del predetto diritto di abitazione rispetto alla presente procedura esecutiva.**

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo, è emerso che il lotto è ricompreso nel Parco Mary, per cui risulta costituito un condominio amministrato dall'avv. Avv. Raffaele Di Maio con studio legale in Giugliano in Campania (NA), che ha comunicato la presenza di debenze condominiali per il lotto in parola.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:

**LOTTO 7:** – Piena ed intera proprietà di **villetta a schiera** sviluppantesi tra i piani terra, primo, secondo non abitabile, ubicata nel comune di Villaricca (NA), in via Bologna n. 3/d all'interno del condominio “Parco Mary”. La **villetta** è composta da soggiorno/pranzo e servizio igienico al piano terra (con superficie di circa 48mq), n. 3 camere da letto, disimpegno e servizio igienico al piano primo (con superficie di circa 47mq), disimpegno, n.2 camere da letto, ripostiglio e servizio igienico al piano secondo/sottotetto (con superficie di circa 49 mq e altezze variabili fra 165 e 285cm), locale

autorigimessa adibito a tavernetta con servizio igienico al piano seminterrato (con superficie di circa 52mq), oltre a n. 5 balconi (di circa 52mq), un cortile esclusivo (di circa 179mq), un ripostiglio esterno di circa 2 mq e una tettoia di 5 mq; confina con altra unità immobiliare riportata al foglio 5, p.lla 704, sub 21 a sud, con altra unità immobiliare riportata al foglio 5, p.lla 704, sub 19 a nord, con viale condominiale ad ovest, con altro fabbricato riportato al foglio 5, p.lla 648 ad est; è riportata nel C.F. del **Comune di Villaricca al foglio 5, p.lla 704, sub 20**, categoria A/7, classe 1, vani 7,5, rendita €697,22. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale ad eccezione di una diversa disposizione degli spazi interni, all'ampliamento sul cortile della tettoia e del ripostiglio; vi è Concessione Edilizia n.3161 del 27.08.2002 con successiva variante (Concessione Edilizia n.3303 del 08.08.2005), cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, salvo per una diversa disposizione degli spazi interni sanabile ex D.P.R. 380/01 e la realizzazione di tramezzi al piano sottotetto, della tettoia e del ripostiglio sul cortile esclusivo, non sanabile né condonabile; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 215.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Non sono emersi "livelli", "censi" dagli atti di Conservatorie o catastali.

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

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbali di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

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

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

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

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

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

All. n°8: visura camerale;

All. n°8bis: documentazione condominiale e certificato residenza occupante.

L'esperto stimatore

