

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **III SEZIONE CIVILE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**G.E. : DOTT.SSA ANNAMARIA BUFFARDO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PROCEDURA ESECUTIVA N° R.G.E.: 48/2025**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA DI STIMA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**IMMOBILI IN VILLARICCA (NA)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CON POSTI AUTO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Arch. Brenda Anne Washburne**  
Via De Chirico, 3 - 81031 - AVERSA (CE)  
PEC: [brenda.washburne@archiworldpec.it](mailto:brenda.washburne@archiworldpec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INDICE

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| PREMESSA.....                                   | 3  |
| SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA..... | 4  |
| RISPOSTE AI QUESITI.....                        | 4  |
| CONCLUSIONI .....                               | 44 |

## ALLEGATI – LOTTO UNICO:

- 1.1. Planimetria con indicazione coni ottici – sub 42
- 1.2. Planimetria con indicazione coni ottici – sub 43
- 1.3. Planimetria con indicazione coni ottici – sub 15 – sub 16
- 1.4. Rilievo Fotografico sub 42-sub 43-sub 15-sub 16
- 1.5. Rilievo Planimetrico sub 42
- 1.6. Rilievo Planimetrico sub 43
- 1.7. Rilievo Planimetrico sub 15 - 16
- 1.8. Estratto di Mappa Catastale
- 1.9. Planimetrie Catastali sub 42-43-15-16
- 1.10. Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale sub 42
- 1.11. Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale sub 43
- 1.12. Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale sub 15-16
- 1.13. Visura Catastale Storica sub 42-43-15-16
- 1.14. Elaborato planimetrico
- 1.15. Ispezione Ipotecaria sub 42
- 1.16. Ispezione Ipotecaria sub 43
- 1.17. Ispezione Ipotecaria sub 15
- 1.18. Ispezione Ipotecaria sub 16
- 1.19. Ispezione Ipotecaria ex sub 39 (sub 42 e sub 43)
- 1.20. Atto di Compravendita del **22/05/2012**
- 1.21. Atto di Compravendita del **29/12/1995**
- 1.22. Atto di Compravendita del **25/10/1990**
- 1.23. Confronto tra rilievo planimetrico dello stato dei luoghi subalterno 42 e S.C.I.A. prot. n°4879 del 31/03/2020
- 1.24. Confronto tra rilievo planimetrico dello stato dei luoghi subalterno 43 e S.C.I.A. prot. n°4879 del 31/03/2020
- 1.25. **Concessione Edilizia n°2509** rilasciata dal Comune di Villaricca (NA) in data **29/06/1988**, successiva **Variante n°2588** rilasciata dal Comune di Villaricca (NA) in data **13/07/1989**, successivo **Permesso di Costruire in Sanatoria n°1444** rilasciato dal Comune di Villaricca (NA) in data **25/11/2011** (Concono Edilizio), successiva **S.C.I.A. PROT. n°3370 del 30/03/2012** e successiva **S.C.I.A. prot. n°4879 del 31/03/2020**
- 1.26. Attestazione Comune di Villaricca prot. 23822 del 25/10/2025
- 1.27. Certificato di nascita, Matrimonio, Stato Civile e Residenza dell'esecutato
- 1.28. Verbale di Sopralluogo

**PREMESSA**

La sottoscritta **arch. Brenda Anne Washburne**, con studio professionale in Aversa (Ce) in Via De Chirico, 3, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n.2670, all'udienza del 04.02.2025, veniva nominata dal G.E. dott.ssa Annamaria Buffardo, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare **48/2025**, promossa xxxxxx.

In data 22.05.2025 la scrivente accettava l'incarico prestando il dovuto giuramento e sottoscrivendo il relativo verbale con l'indicazione dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

A monte di tutte le necessarie operazioni di consulenza, la sottoscritta, attraverso l'esame degli atti contenuti nel fascicolo relativo al suddetto procedimento, acquisiva tutte le informazioni necessarie per eseguire un controllo preliminare consistente nella **verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, redatta in data 17/02/2025 dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositata in data 20/02/2025, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento; nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato ed è stato allegato l'estratto di mappa catastale.

Si evidenzia che agli atti non risultavano depositati:

- Estratto catastale attuale e storico da cui si evincano i dati catastali attuali e storici del bene pignorato indicati nella certificazione notarile;
- Certificato di stato civile dell'esecutato;
- Certificato di matrimonio dell'esecutato;
- Atti di provenienza ultraventennale relativo a ciascun immobile pignorato;
- Titolo legittimante il possesso da parte dell'esecutato;

La sottoscritta, pertanto, ha provveduto a reperire la suddetta documentazione mancante (*cfr. All. 1.13 Visura catastale storica sub 42-43-15-16; All.1.26 Certificati di stato civile, matrimonio e residenza dell'esecutato; All. 1.20 Atto di Compravendita del 22/05/2012; All. 1.21 Atto di Compravendita del 29/12/1995; All. 1.22 Atto di Compravendita del 25/10/1990*)

Si è provveduto, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c..

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo, inoltre, la sottoscritta ha individuato il creditore procedente (Intesa Sanpaolo S.p.A.), il titolo esecutivo posseduto (*Contratto di mutuo del 22/05/2012, Notaio Gabriella De Bellis in Giugliano in Campania (NA), rep. 1621 Racc. 1279, registrato a Napoli DP I il 24/05/2012 al n°5766/IT, iscritto a Napoli 2 il 24/05/2012 ai nn°21689/2091*), i dati catastali ed una breve descrizione degli immobili oggetto del pignoramento costituente un unico lotto di vendita:

- 1) *Locale commerciale sito in Villaricca (Na), in Corso Europa n°106, censito al N.C.E.U. al Foglio 3 P.IIIa 829 Sub. 43, piano terra, cat. C/1, 62 mq;*
- 2) *Appartamento sito in Villaricca (Na), in Corso Europa n°106, censito al N.C.E.U. al Foglio 3 P.IIIa 829 Sub. 42, piano terra, cat. A/2, vani 3,5;*
- 3) *Posto auto coperto in Villaricca (Na), in Corso Europa n°106, censito N.C.E.U. al Foglio 3 P.IIIa 829 Sub.16, piano terra, Cat. C/6, 10 mq;*
- 4) *Posto auto coperto in Villaricca (Na), in Corso Europa n°106, censito N.C.E.U. al Foglio 3 P.IIIa 829 Sub.15, piano terra, Cat. C/6, 10 mq;*

la data di trascrizione del pignoramento (14/02/2025), la data del deposito dell'istanza di vendita (20/02/2025), la data e la tipologia di acquisto della proprietà (*Atto di compravendita del* (22/05/2012).

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

La sottoscritta, in qualità di consulente esperto, insieme al Custode Giudiziario nominata Avv. Stefania Scotto Di Ciccariello ha effettuato n°2 accessi sui luoghi, di cui il primo in data 13/06/2025 con esito negativo, ed il secondo in data 25/06/2025, alla presenza del xxxxxxxxxxxxxxxx il quale ha dichiarato che quest'ultimo utilizzerebbe l'immobile con subalterno 42 solo saltuariamente, nonostante privo dei servizi igienici, presenti invece nell'immobile adiacente. All'accesso è sopravvenuto il figlio del debitore il quale si è mostrato disponibile alle operazioni di custodia e peritali.

Il custode ha illustrato quali fossero le proprie funzioni, in cosa consistesse la propria attività e i doveri dell'occupante. La scrivente ha effettuato i dovuti rilievi planimetrici e fotografici dei cespiti: due unità immobiliari e due posti auto coperti. Un'unità immobiliare adibita ad abitazione, seppur priva di servizi igienici; l'altra ad uso commerciale, unita di fatto con altre unità immobiliari, ancora allo stato grezzo. Vi è amministrazione condominiale.

### **R I S P O S T E   A I   Q U E S I T I**

#### **❖ 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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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 (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, 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.

**C.E.:** In relazione al Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 in data **14/02/2025**, si ha quanto segue:

➤ **diritti reali:**

- piena proprietà xxxxx

➤ **beni oggetto del pignoramento:**

- appartamento sito in Villaricca (Na) in Corso Europa n°106, piano terra rialzato, censito al N.C.E.U. al Foglio 3 P.IIIa 829 Sub 42, cat. A/2, vani 3,5, Superficie catastale totale 50 m<sup>2</sup>;
- locale commerciale sito in Villaricca (Na) in Corso Europa n°106, piano terra rialzato, censito al N.C.E.U. al Foglio 3 P.IIIa 829 Sub 43, cat. C/1, Superficie catastale totale 65 m<sup>2</sup>;
- posto auto coperto sito in Villaricca (Na) in Corso Europa n°106, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 3 P.IIIa 829 Sub 15, cat. C/6, Superficie catastale totale 10 m<sup>2</sup>;
- - posto auto coperto sito in Villaricca (Na) in Corso Europa n°106, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 3 P.IIIa 829 Sub 16, cat. C/6, Superficie catastale totale 10 m<sup>2</sup>;

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

I dati catastali alla data del pignoramento coincidono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e nella susseguente Nota di Trascrizione.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale (cfr. *Allegato 1.4*) rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che l'unità pignorata è in corrispondenza della originaria particella di cui al Foglio 3 Particella 829 del Comune di Villaricca (Na).



Non sono in atto procedure di espropriazione per pubblica utilità.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

**C.E.: LOTTO UNICO**

**Diritto di piena proprietà 1/1** xxxxxxxx, di due unità immobiliari e due posti auto coperti siti nel Comune di Villaricca (Na), in Corso Europa n°106. Trattasi di due unità immobiliari con ingresso dall'androne condominiale, al piano rialzato di un fabbricato con accesso pedonale e carrabile da corso Europa n°106, e due posti auto coperti al piano terra all'interno del cortile condominiale. Il fabbricato è ubicato nell'area Sud del Comune di Villaricca (Na), nel cui tessuto edilizio sono presenti prevalentemente edifici residenziali e attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso.

Il fabbricato dista circa un chilometro e mezzo dal centro e si trova sulla Circumvallazione esterna di Napoli (SP1), un'arteria stradale a scorrimento veloce che attraversa l'area nord dell'*interland* napoletano, compreso il Comune di Villaricca, da cui si possono facilmente raggiungere i vicini comuni di Giugliano in Campania, Qualiano, Mugnano e Melito di Napoli. Nelle vicinanze sono presenti, oltre alle attività commerciali, una parrocchia, una chiesa, bar, ristoranti, tabacchi, una scuola primaria e due istituti comprensivi. A soli 5 km di distanza vi è il Parco Commerciale denominato "Grande Sud"; mentre a circa 10 km di distanza è possibile raggiungere l'Aeroporto Internazionale di Napoli Capodichino,

L'intero comprensorio è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che delle principali utenze pubbliche quali reti idrica, elettrica e fognaria.

**Arch. Brenda Anne Washburne**

Via De Chirico, 3 - 81031 - AVERSA (CE)  
PEC: [brenda.washburne@archiworldpec.it](mailto:brenda.washburne@archiworldpec.it)



Il lotto di vendita non è dotato di **attestato di prestazione energetica**: il costo per l'acquisizione, secondo il mercato locale, è di 200,00 €.

Il fabbricato di cui fa parte il lotto di vendita è costituito da quattro piani fuori terra: piano rialzato, primo piano, secondo piano, terzo piano, oltre ad un piano seminterrato.

In particolare, l'unità abitativa a sud, identificata con il subalterno 42, ha accesso dall'androne condominiale e si compone di n°3 vani, di cui ingresso, cucina e una camera. Esso non è dotato di servizi igienici né di impianto di riscaldamento, ma è dotato di impianti idrico ed elettrico.

L'unità immobiliare ha affaccio sul cortile comune a Sud e ad Ovest.



**ASTE**  
GIUDIZIARIE®**ASTE**  
GIUDIZIARIE®**ASTE**  
GIUDIZIARIE®**ASTE**  
GIUDIZIARIE®**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare a Nord, identificata con il subalterno 43, si compone, invece, di n°2 vani e accessori, precisamente di doppi servizi igienici con antibagno (ancora in corso di ristrutturazione). Essa non ha ingresso autonomo ed è unita di fatto con altre unità immobiliari, facenti parte dello stesso immobile e appartenenti ad altre ditte. Più precisamente, l'unità immobiliare è parte di un locale commerciale che sarà destinato ad attività di ristorazione, al momento del sopralluogo, ancora in fase di ristrutturazione, ma completo di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento. Quanto, invece, alle pavimentazioni ed ai rivestimenti, essi risultavano presenti solo nell'ambiente principale e nei servizi igienici.

L'unità immobiliare ha affaccio sul cortile, lato Ovest, ma al momento dell'accesso, le aperture risultavano murate.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®**ASTE**  
GIUDIZIARIE®**ASTE**  
GIUDIZIARIE®**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



Inclusi nel lotto unico, ci sono n°2 posti auto coperti, identificati con i subalterni 15 e 16, all'interno del cortile condominiale sul lato Sud.



Il fabbricato di cui è parte il lotto di vendita confina a Nord con Corso Europa, a Sud con terreno identificato al N.C.E.U. al Foglio 3 P.lla 1488, ad Ovest con fabbricati ad uso residenziale identificati al N.C.E.U. al Foglio 3 P.lle 830 e 929, ad Est con fabbricati residenziali identificati al N.C.E.U. al Foglio 3 P.lle 1542 e 1540.

La superficie utile abitabile netta interna delle unità immobiliari costituenti lotto unico è di seguito schematizzata:

**Planimetrie dello stato dei luoghi**

**Piano terra rialzato\_sub 42**



| UNITA' 1                               |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Ingresso                               | 13,80 m²        |
| Cucina                                 | 10,65 m²        |
| Camera                                 | 24,18 m²        |
| <b>Totale superficie netta interna</b> | <b>48,63 mq</b> |

| UNITA' 2_sub 43                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Ambiente 1                             | 44,40 m²        |
| Ambiente 2                             | 5,50 m²         |
| Bagno 1                                | 1,35 m²         |
| Antibagno                              | 1,20 m²         |
| Bagno 2                                | 1,10 m²         |
| <b>Totale superficie netta interna</b> | <b>53,55 mq</b> |



**STATO DI CONSERVAZIONE**

Il lotto di vendita necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto le unità immobiliari non hanno propria autonomia: l'unità a Sud non è dotata di servizi igienici; l'unità a Nord è ancora allo stato grezzo, è unita con altre unità immobiliari e non ha accesso proprio. Pertanto sono necessarie opere finalizzate alla fusione delle due unità immobiliari al fine di realizzare un immobile funzionale. Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750. Inoltre, seppure il lotto si presenta suddiviso in due unità immobiliari, al fine di

renderlo più appetibile sul mercato, verrà considerato come lotto unico e la superficie commerciale verrà conteggiata come un'unica unità immobiliare.

Il lotto in oggetto riporta pertanto una **superficie commerciale** pari a:

| Descrizione       | Sup. Reale [mq] | Coeff. Correttivo | Sup. Commer.[mq] |
|-------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| Unità immobiliare | 117,13          | 1,00              | 117,13           |
| N°2 posti auto    | 19,32           | 0,20              | 3,86             |
| <b>TOTALE</b>     |                 |                   | <b>121,00</b>    |

## STRUTTURA E FINITURE – LOTTO UNICO

Il lotto di vendita, come già anticipato, è suddiviso in due unità immobiliari. L'unità immobiliare con affaccio sul lato Sud gode di una buona illuminazione e ventilazione grazie all'esposizione a Sud-Ovest. Le pavimentazioni in tutti gli ambienti sono in monocottura di dimensioni circa 45x45cm, i rivestimenti in cucina sono in monocottura di dimensioni 15x15cm e le superfici murarie sono tinteggiate di colore chiaro, eccetto le pareti a confine con l'unità immobiliare adiacente, che non risultano tinteggiate, bensì ancora allo stato grezzo.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





L'altra unità immobiliare, con accesso tramite un subalterno estraneo alla presente procedura, è stata oggetto di recente ristrutturazione, non completata, infatti risulta ancora parzialmente priva di pavimentazioni. I bagni sono completi di impianti e rivestimenti ma mancano i sanitari. Le pareti si presentano con intonaco grezzo senza strato finale di rasatura. Gli ambienti non hanno illuminazione naturale, in quanto sono state murate n.2 finestre sul lato Ovest.



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



### IMPIANTI TECNOLOGICI – LOTTO UNICO

L'unità abitativa sul lato Sud è dotata di impianto elettrico che non risulta essere a norma, lo stesso è costituito da interruttori, canaline e cavi a vista ancorati alle pareti e ai soffitti. La cucina è dotata di impianto idrico sanitario dove è predisposto attualmente un lavello con angolo cottura.

Gli infissi sono di colore bianco con telaio in alluminio e doppio vetro-camera, mentre gli oscuranti sono del tipo “alla napoletana”, in ferro verniciato di colore grigio in pessimo stato di manutenzione.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

**Arch. Brenda Anne Washburne**

Via De Chirico, 3 - 81031 - AVERSA (CE)  
PEC: [brenda.washburne@archiworldpec.it](mailto:brenda.washburne@archiworldpec.it)

- 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 **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

**C.E.:** Dalla visura storica per immobile e dalla planimetria catastale, riportate in allegato, si evince che i cespiti oggetto della presente relazione risultano identificati al N.C.E.U. con i seguenti dati:

#### **LOTTO UNICO**

**Unità immobiliare n°1**\_appartamento sito in Villaricca (Na) in Corso Europa n°106, piano terra rialzato, censito al N.C.E.U. al Foglio 3 P.la 829 Sub 42, cat. A/2, vani 3,5, Superficie catastale totale 50 m<sup>2</sup>;

**Unità immobiliare n°2**\_locale commerciale sito in Villaricca (Na) in Corso Europa n°106, piano terra rialzato, censito al N.C.E.U. al Foglio 3 P.la 829 Sub 43, cat. C/1, Superficie catastale totale 65 m<sup>2</sup>;

**Unità immobiliare n°3**\_posto auto coperto sito in Villaricca (Na) in Corso Europa n°106, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 3 P.la 829 Sub 15, cat. C/6, Superficie catastale totale 10 m<sup>2</sup>;

**Unità immobiliare n°4**\_posto auto coperto sito in Villaricca (Na) in Corso Europa n°106, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 3 P.la 829 Sub 16, cat. C/6, Superficie catastale totale 10 m<sup>2</sup>;

Si procede alla ricostruzione della storia catastale dei beni, con indicazione delle variazioni intervenute dal 1990.

#### **Unità immobiliare n°1**

##### **Unità immobiliare dal 25/07/2022**

Dati identificativi: Foglio 3, P.la 829, sub 42, categoria A/2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 50 m<sup>2</sup>, Totale: escluse aree scoperte: 50 m<sup>2</sup> - VARIAZIONE del 29/06/2022 Pratica n. NA0191614 in atti dal 25/07/2022 FRAZIONAMENTO CON C. DEST. D'USO (n.191614.1/2022) - Indirizzo: Corso Europa Interno B Piano T - Mappali Terreni Correlati: Codice Comune G309 - Foglio 3 - Particella 1469

##### **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015**

**Arch. Brenda Anne Washburne**

Via De Chirico, 3 - 81031 - AVERSA (CE)  
PEC: [brenda.washburne@archiworldpec.it](mailto:brenda.washburne@archiworldpec.it)

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, sub 39, categoria A/2, Consistenza 6,5 vani - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2012 Pratica n. NA0665062 in atti dal 21/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124687.1/2012) - Indirizzo: Corso Europa n. 126 Interno B Piano T

**Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/2012**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, sub 39, categoria A/2, Consistenza 6,5 vani - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/02/2012 Pratica n. NA0094093 in atti dal 16/02/2012 UFFICIO- ABITAZIONE (n. 9856.1/2012) - Indirizzo: Corso Europa n. 126 Interno B Piano T

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, sub 39, categoria A/2, Consistenza 6,5 vani - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/02/2012 Pratica n. NA0094093 in atti dal 16/02/2012 UFFICIO- ABITAZIONE (n. 9856.1/2012) - Indirizzo: Corso Europa n. 126 Interno B Piano T – Partita 1005563

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, sub 24, categoria A/10, Consistenza 3,5 vani - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario – Indirizzo: CORSO EUROPA Interno B Piano T - Notifica n. 72905/1998 – Partita 1005563

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/1990**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, sub 24, categoria A/10, Consistenza 3,5 vani - CLASSAMENTO del 18/06/1990 in atti dal 01/10/1998 P.F.98 (n. R/1849.4/1990) – Indirizzo: CORSO EUROPA Interno B Piano T - Partita: 3216

**Unità immobiliare n°2**

**Unità immobiliare dal 25/07/2022**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, sub 43, categoria C/1, Consistenza 62 m² - Superficie catastale: Totale 65 m² - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/06/2022 Pratica n. NA0191615 in atti dal 5/07/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.191615.1/2022) – Indirizzo: CORSO EUROPA n. 100/94 Piano T – Mappali Terreni Correlati – Codice Comune G309 – Foglio 3 Particella 1469

**Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2022**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, sub 43, categoria C/1, Consistenza 62 m² - Superficie catastale: Totale 65 m² - VARIAZIONE del 29/06/2022 Pratica n. NA0191614 in atti dal 25/07/2022 FRAZIONAMENTO CON C. DEST. D'USO (n.191614.1/2022) – Indirizzo: CORSO EUROPA n. 100/94 Piano T

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, Sub 39, categoria A/2, Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale: Totale: 119 m² Totale: escluse aree scoperte\*\*: 119 m² - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie – Indirizzo: CORSO EUROPA n. 126 Interno B Piano T

**Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2012**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, Sub 39, categoria A/2, Consistenza 6,5 vani - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2012 Pratica n. NA0665062 in atti dal 21/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124687.1/2012)– Indirizzo: CORSO EUROPA n. 126 Interno B Piano T

**Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/2012**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, Sub 39, categoria A/2, Consistenza 6,5 vani - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/02/2012 Pratica n. NA0094093 in atti dal 16/02/2012 UFFICIO- ABITAZIONE (n. 9856.1/2012) - Indirizzo: CORSO EUROPA n. 126 Interno B Piano T

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, Sub 24, categoria A/10, Consistenza 3,5 vani - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - Indirizzo: CORSO EUROPA Interno B Piano T – Partita: 005563

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/1990**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, Sub 24, categoria A/10, Consistenza 3,5 vani - CLASSAMENTO del 18/06/1990 in atti dal 01/10/1998 P.F.98 (n. R/1849.4/1990) - Indirizzo: CORSO EUROPA Interno B Piano T – Partita: 1005563

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/1990**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, Sub 24, COSTITUZIONE del 18/06/1990 in atti dal 30/05/1996 (n. R/1849.2/1990) - Indirizzo: CORSO EUROPA Interno B Piano T – Partita: 3216

**Unità immobiliare n°3**

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, Sub 15, Categoria C/6 – Consistenza 10 m<sup>2</sup> - Superficie Catastale Totale: 10 m<sup>2</sup> - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Indirizzo: CORSO EUROPA Piano T – Notifica n. 72926/1998 – Partita: 1005138

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, Sub 15, Categoria C/6 – Consistenza 10 m<sup>2</sup> - Superficie Catastale Totale: 10 m<sup>2</sup> - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - Indirizzo: CORSO EUROPA Piano T – Notifica n. 72926/1998 – Partita: 1005138

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G309 – Foglio 3 – Particella 1469

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/1990**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, Sub 15, Categoria C/6 – Consistenza 10 m<sup>2</sup> - CLASSAMENTO del 18/06/1990 in atti dal 01/10/1998 P.F.98 (n. R/1849.11/1990) - Indirizzo: CORSO EUROPA Piano T – Notifica n. 72926/1998 – Partita: 1005138

**Situazione dell'unità immobiliare dal 29/12/1995**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, Sub 15 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1995 in atti dal 14/02/1997 COMPRAVENDITA (n. 4864.1/1996) - Indirizzo: CORSO EUROPA Piano T – Partita: 1005138

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/1990**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, Sub 15 - COSTITUZIONE del 18/06/1990 in atti dal 30/05/1996 (n. R/1849.2/1990) - Indirizzo: CORSO EUROPA Piano T – Partita: 1005138

**Unità immobiliare n°4**

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, Sub 16, Categoria C/6 – Consistenza 10 m² - Superficie Catastale Totale: 10 m² - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Indirizzo: CORSO EUROPA Piano T – Notifica n. 72926/1998 – Partita: 1005138

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, Sub 16, Categoria C/6 – Consistenza 10 m² - Superficie Catastale Totale: 10 m² - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - Indirizzo: CORSO EUROPA Piano T – Notifica n. 72926/1998 – Partita: 1005138

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G309 – Foglio 3 – Particella 1469

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/1990**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, Sub 16, Categoria C/6 – Consistenza 10 m² - CLASSAMENTO del 18/06/1990 in atti dal 01/10/1998 P.F.98 (n. R/1849.11/1990) - Indirizzo: CORSO EUROPA Piano T – Notifica n. 72926/1998 – Partita: 1005138

**Situazione dell'unità immobiliare dal 29/12/1995**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, Sub 16 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1995 in atti dal 14/02/1997 COMPRAVENDITA (n. 4864.1/1996) - Indirizzo: CORSO EUROPA Piano T – Partita: 1005138

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/1990**

Dati identificativi: Foglio 3, P.lla 829, Sub 16 - COSTITUZIONE del 18/06/1990 in atti dal 30/05/1996 (n. R/1849.2/1990) - Indirizzo: CORSO EUROPA Piano T – Partita: 1005138

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riportano le seguenti tabelle:

**Unità immobiliare n°1**

| Immobile Pignorato: Foglio 3 particella 829 subalterno 42 |                          |                      |                      |                    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
|                                                           | DATI CATASTALI ACCERTATI | ATTO DI PIGNORAMENTO | NOTA DI TRASCRIZIONE | NEGOZIO D'ACQUISTO |
| UBICAZIONE                                                | Corso Europa, 104        | Corso Europa, 104    | Corso Europa         | Corso Europa, 126  |
| LOCALITÀ                                                  | Villaricca (Na)          | Villaricca (Na)      | Villaricca (Na)      | Villaricca (Na)    |
| FOGLIO                                                    | 3                        | 3                    | 3                    | 3                  |
| PARTICELLA                                                | 829                      | 829                  | 829                  | 829                |
| SUB                                                       | 42                       | 42                   | 42                   | 39                 |
| PIANO                                                     | T                        | T                    | T                    | T                  |
| CATEGORIA                                                 | A/2                      | A/2                  | A/2                  | A/2                |
| CONSISTENZA                                               | Vani 3 5                 | Vani 3 5             | Vani 3 5             | Vani 6 5           |

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione, seppure viene riportato un numero civico diverso. Nel Negozio di Acquisto, invece, i dati catastali non corrispondono in quanto vi è riportato il subalterno 39 in luogo dei subalterni 42 e 43, poiché al momento dell'acquisto l'unità immobiliare non aveva ancora subito variazioni. (v. Quesito n° 5).

**Unità immobiliare n°2**

| Immobile Pignorato: Foglio 3 particella 829 subalterno 43 |                          |                      |                      |                    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
|                                                           | DATI CATASTALI ACCERTATI | ATTO DI PIGNORAMENTO | NOTA DI TRASCRIZIONE | NEGOZIO D'ACQUISTO |

| UBICAZIONE  | Corso Europa, 104 | Corso Europa, 100/94 | Corso Europa    | Corso Europa, 126 |
|-------------|-------------------|----------------------|-----------------|-------------------|
| LOCALITÀ    | Villaricca (Na)   | Villaricca (Na)      | Villaricca (Na) | Villaricca (Na)   |
| FOGLIO      | 3                 | 3                    | 3               | 3                 |
| PARTICELLA  | 829               | 829                  | 829             | 829               |
| SUB         | 43                | 43                   | 43              | 39                |
| PIANO       | T                 | T                    | T               | T                 |
| CATEGORIA   | C/1               | C/1                  | C/1             | A/2               |
| CONSISTENZA | 62 m²             | 62 m²                | 62 m²           | Vani 6,5          |

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione, seppure viene riportato un numero civico diverso. Nel Negozio di Acquisto, invece, i dati catastali non corrispondono in quanto vi è riportato il subalterno 39 in luogo dei subalterni 42 e 43, poiché al momento dell'acquisto l'unità immobiliare non aveva ancora subito variazioni. (v. *Quesito n° 5*).

### Unità immobiliare n°3

| Immobile Pignorato: Foglio 3, particella 829, subalterno 15 |                          |                      |                      |                    |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
|                                                             | DATI CATASTALI ACCERTATI | ATTO DI PIGNORAMENTO | NOTA DI TRASCRIZIONE | NEGOZIO D'ACQUISTO |
| UBICAZIONE                                                  | Corso Europa             | Corso Europa, 104    | Corso Europa         | Corso Europa       |
| LOCALITÀ                                                    | Villaricca (Na)          | Villaricca (Na)      | Villaricca (Na)      | Villaricca (Na)    |
| FOGLIO                                                      | 3                        | 3                    | 3                    | 3                  |
| PARTICELLA                                                  | 829                      | 829                  | 829                  | 829                |
| SUB                                                         | 15                       | 15                   | 15                   | 15                 |
| PIANO                                                       | T                        | T                    | T                    | T                  |
| CATEGORIA                                                   | C/6                      | C/6                  | C/6                  | C/6                |
| CONSISTENZA                                                 | 10 m²                    | 10 m²                | 10 m²                | 10 m²              |

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto. (v. *Quesito n° 5*).

### Unità immobiliare n°4

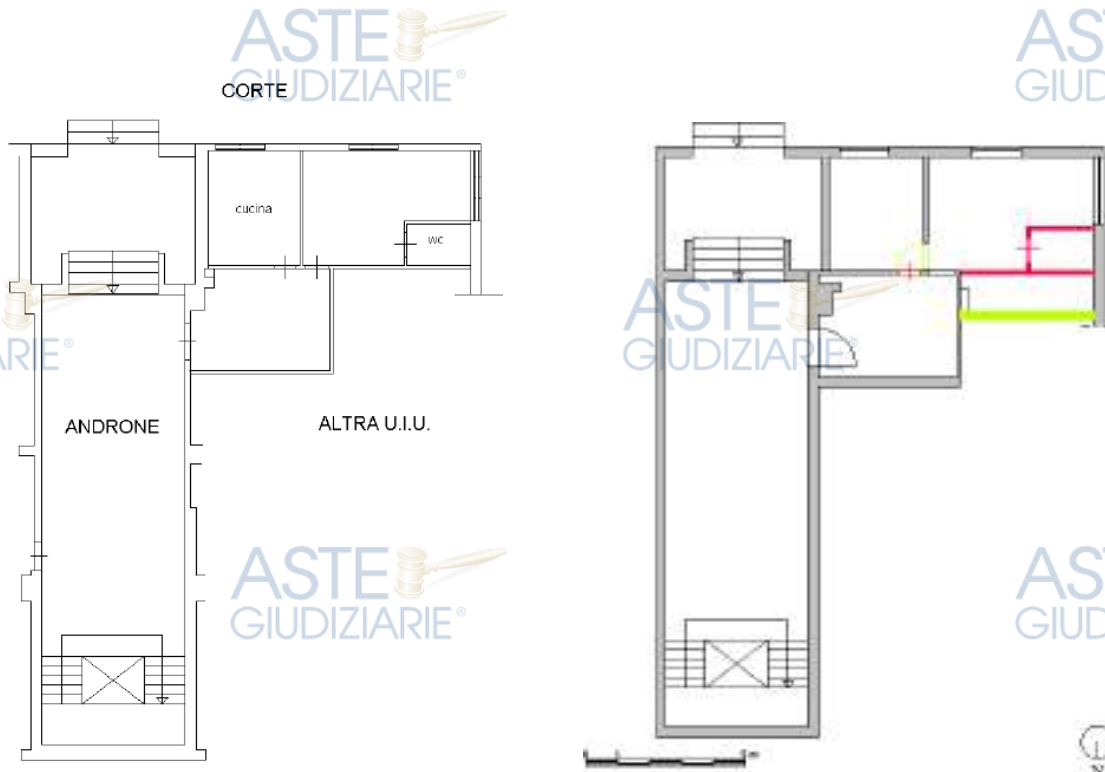
| Immobile Pignorato: Foglio 3, particella 829 subalterno 16 |                          |                      |                      |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
|                                                            | DATI CATASTALI ACCERTATI | ATTO DI PIGNORAMENTO | NOTA DI TRASCRIZIONE | NEGOZIO D'ACQUISTO |
| UBICAZIONE                                                 | Corso Europa             | Corso Europa         | Corso Europa         | Corso Europa       |
| LOCALITÀ                                                   | Villaricca (Na)          | Villaricca (Na)      | Villaricca (Na)      | Villaricca (Na)    |
| FOGLIO                                                     | 3                        | 3                    | 3                    | 3                  |
| PARTICELLA                                                 | 829                      | 829                  | 829                  | 829                |
| SUB                                                        | 16                       | 16                   | 16                   | 16                 |
| PIANO                                                      | T                        | T                    | T                    | T                  |
| CATEGORIA                                                  | C/6                      | C/6                  | C/6                  | C/6                |
| CONSISTENZA                                                | 10 m²                    | 10 m²                | 10 m²                | 10 m²              |

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto. (v. *Quesito n° 5*).

Si riportano di seguito le relative schede catastali in scala ridotta (*cfr. all. 1.9 Planimetrie Catastali sub 42-43-15-16*)

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:

**Unità immobiliare n°1**



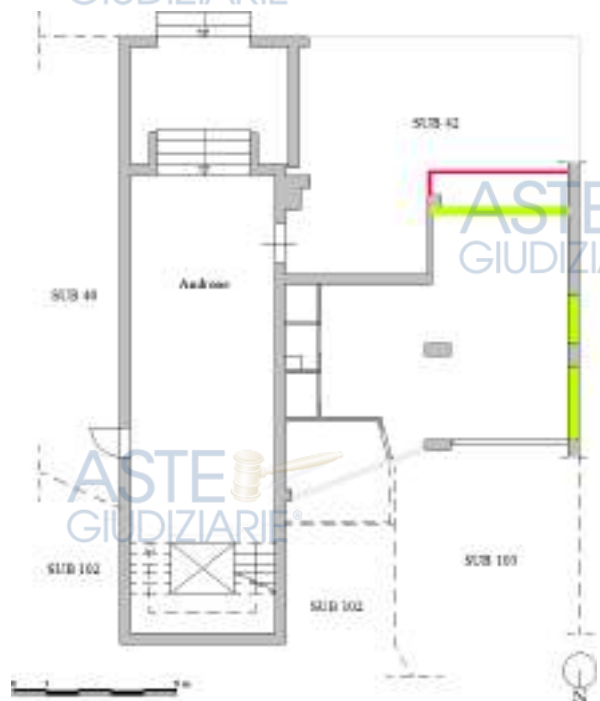
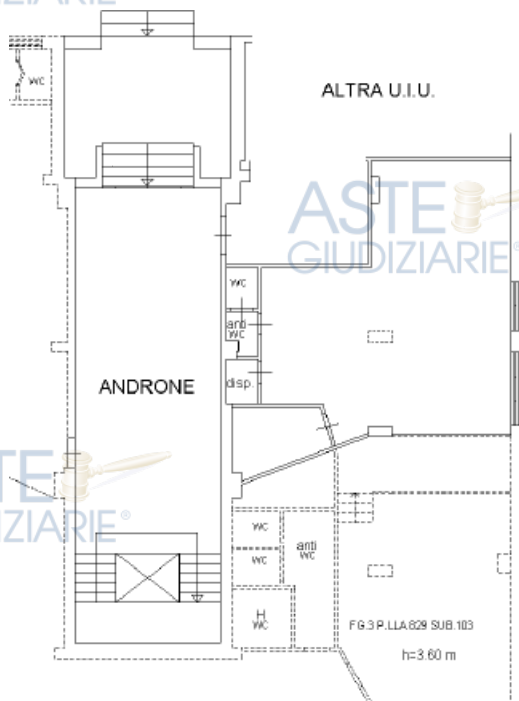
Legenda:

- **Campitura Verde** → Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
- **Campitura Rossa** → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi

Sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria agli atti del catasto (*cfr. All. 1.10 Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale sub 42*) in ordine alla demolizione delle pareti del bagno e all'ampliamento dell'unità immobiliare a discapito del subalterno 43 confinante, appartenente alla stessa ditta.

In riferimento alle riscontrate difformità, è possibile presentare una pratica catastale il cui costo è di circa €500,00.

**Unità immobiliare n°2**



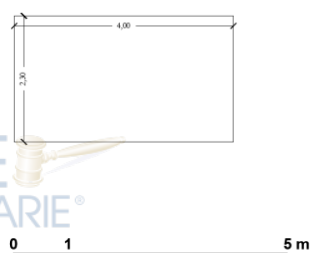
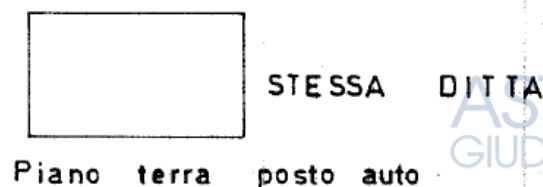
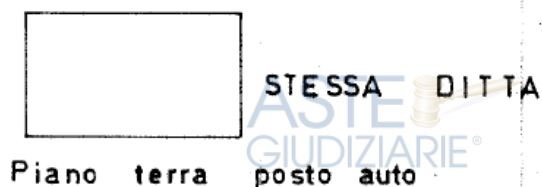
**Legenda:**

- **Campitura Verde** → Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
- **Campitura Rossa** → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi

Sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria agli atti del catasto (*cfr. All. 1.11 Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale sub 43*) in ordine alla demolizione della parete di confine con il subalterno 42 e la chiusura dei vani finestra.

In riferimento alle riscontrate difformità, è possibile presentare una pratica catastale il cui costo è di circa €500,00.

**Unità immobiliare n°3 –n° 4**



**Legenda:**

- **Campitura Verde** → Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
- **Campitura Rossa** → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi

Non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria agli atti del catasto (cfr. All. 1.12 Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale sub 15-16)

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

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

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

**LOTTO n. 2: ecc.**

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

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

**C.E.: LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà** di due unità immobiliari e due posti auto coperti nel Comune di Villaricca (NA) al Corso Europa n°106, al piano terra (posti auto) e al piano rialzato (immobili); un'unità immobiliare è composta da n°3 vani (ingresso, cucina, n°1 camera); l'altra unità immobiliare è composta da n°2 vani e accessori (n°2 vani, un antibagno e n°2 W.C.), quest'ultima è unita di fatto con altre unità immobiliari (subalterni 40-101-102-103) estranee alla presente procedura e non ha ingresso autonomo; le unità immobiliari confinano a Nord con altra proprietà facente parte dello stesso fabbricato (sub 103), a Sud-Ovest con cortile comune e ad Est con androne condominiale; il lotto unico è identificato al C.F. del Comune di Villaricca (Na) al foglio 3, p.lla 829, subb. 42-43-15-16; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per quanto concerne i subalterni 42 e 43 in ordine alla demolizione delle pareti del bagno e all'ampliamento dell'unità immobiliare subalterno 42 a discapito del subalterno 43 confinante, appartenente alla stessa ditta e chiusura dei vani finestra nel subalterno 43; vi è **Concessione Edilizia n°2509** rilasciata dal Comune di Villaricca (NA) in data **29/06/1988**, successiva **Variante n°2588** rilasciata dal Comune di Villaricca (NA) in data **13/07/1989**, successivo **Permesso di Costruire in Sanatoria n°1444** rilasciato dal Comune di Villaricca (NA) in data **25/11/2011** (Condono Edilizio), successiva **S.C.I.A. PROT. n°3370 del 30/03/2012** e successiva **S.C.I.A. prot. n°4879 del 31/03/2020** cui non è conforme lo stato dei luoghi in quanto il subalterno 42 presenta una minore consistenza, la chiusura dei vani porta del bagno e della cucina e l'apertura di un nuovo vano di ingresso in cucina sul lato Ovest, oltre alla chiusura del vano finestra del bagno; nel subalterno 43, le difformità consistono nell'ampliamento della superficie a discapito dell'adiacente subalterno 42, appartenente alla stessa ditta; nella chiusura dei vani finestra sul lato

Ovest e nella modifica della parete del vano a Nord; può ottenersi sanatoria ex art. 36 del T.U.E. D.P.R. n° 380/2001; ricade in zona B3 del vigente P.U.C..

**PREZZO BASE Lotto Unico: 76.400.00 (Settantaseimilaquattrocento/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 procedente.

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

**C.E.:** Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in data **21/01/2025** e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 in data **14/02/2025**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitosi nel tempo con riguardo al bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la Trascrizione del Pignoramento.

**LOTTO UNICO**

**ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio Gabriella DE BELLIS del 22/05/2012 rep. n°1620 Racc. n°1278 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 24/05/2012 ai \_\_\_\_\_, con il quale XXXXXXXX la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti consistenze immobiliari site nel Comune di Villaricca (NA) al Corso Europa n°126/A, e precisamente:

- Appartamento ubicato al piano terra, contraddistinto con l'interno B, con accesso dalla porta a sinistra, composto di sei vani e mezzo catastali, confinante con area condominiale, con l'ampio di ingresso a cui ben Padato, rinverto nel catasto. Fabbricati di detto Comune in data MARINELLO Claudio, foglio 3, particella 829, sub 39, Corso Europa

*n.126, piano T, interno B, categoria A/2, classe 3, vani 6,5 [...];*

*- Due posti auto scoperti, contigui tra loro, ubicati nell'area latistante il fabbricato, contraddistinti con i numeri 5 (cinque) e 6 (sei), di metri quadrati 10 (dieci) ciascuno, e confinanti nell'insieme con il muro di contenimento, con il viale di accesso da due lati (o spazio di manovra) e con il posto auto distinto con il numero 7 (sette), riportati nel Catasto Fabbricati di detto Comune XXXXXX foglio 3, particella 829: sub 15, Corso Europa, piano T, categoria C/6, classe 2, mq.10, [...]; sub 16, Corso Europa, piano T, categoria C/6, classe 2, mq.10, [...].*

**ATTO DI VENDITA** a rogito del Notaio Antonio FORMISANO del 25/10/1990 rep.

n°14864 Racc. n°2527 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 15/11/1990, con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Villaricca (NA) al Corso Europa n°126/A, e precisamente:

- *Locale ad uso ufficio al piano terra del fabbricato, segnato con l'interno B, avente accesso dalla porta a sinistra dell'androne; confinante con area condominiale, con l'androne di ingresso e negozi della venditrice; in catasto alla partita 3216 Foglio 3 P.Illa 829 sub.24;*

**ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio Massimo CICCARELLI del 29/12/1995 rep. 2599 racc. 717 trascritto presso la Conservatoria de Registri Immobiliari di Napoli il 16/01/1996 al n, con il quale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Villaricca (Na) nell'area

scoperta latistante il fabbricato al Corso Europa n°126/A, e precisamente:

- *Due posti auto contigui tra loro, distinti con i numeri cinque (5) e sei (6) e confinanti nell'insieme con il muro di contenimento, con il viale di accesso da due lati (o spazio di manovra) e con il posto auto distinto con il numero 7 (catastalmente sub 14). Dette unità sono state denunciate all'UTE di Napoli con modello D in data 18 giugno 1990, protocollo n.R/1849, ed individuate con i dati seguenti: - partita 3216, foglio 3, p.Illa 829 sub 16.*

Corso Europa, piano T (posto auto numero 5); - partita 3216, foglio 3, p.lla 829 sub 15,  
Corso Europa, piano T (posto auto numero 6).

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_; ecc.);

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui**

**in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso

(contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **C.E.: LOTTO UNICO**

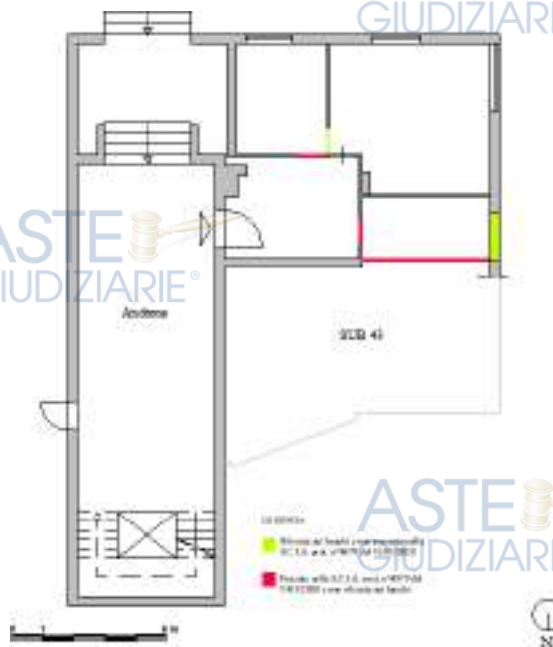
In relazione alla regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Villaricca (Na) è emerso che il lotto unico in oggetto, composto da due unità immobiliari e due posti auto coperti, censite al N.C.E.U. del Comune di Villaricca (NA) al Foglio 3 Particella 829 Subalterno 42 e Subalterno 43, è stato assentito con i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n°2509** rilasciata dal Comune di Villaricca (NA) in data **29/06/1988**, successiva **Variante n°2588** rilasciata dal Comune di Villaricca (NA) in data **13/07/1989**, successivo **Permesso di Costruire in Sanatoria n°1444** rilasciato dal Comune di Villaricca (NA) in data **25/11/2011** (Concono Edilizio), successiva **S.C.I.A. PROT. n°3370** del **30/03/2012** e successiva **S.C.I.A. prot. n°4879** del **31/03/2020**; (c.f.r. All. 1.25)

Al momento dell'accesso, il lotto di vendita presentava delle difformità rispetto al provvedimento autorizzativo consistenti in:

- **subalterno 42:** le difformità sono relative ad una diversa consistenza, in quanto la superficie del bagno è stata accorpata al subalterno 43 adiacente, alla chiusura dei vani porta del bagno e della cucina e l'apertura di un nuovo vano di ingresso in cucina sul lato Ovest, oltre alla chiusura del vano finestra del bagno;

Si riporta di seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi con la planimetria di progetto riportata nei grafici della S.C.I.A. prot. n°4879 del 31/03/2020 con indicazione delle difformità riscontrate:



Legenda:

- **Campitura Verde** → Rilevata sui luoghi e non presente nella S.C.I.A. 4879/20
- **Campitura Rossa** → Presente nella S.C.I.A. 4879/20 e non rilevata sui luoghi

- **subalterno 43:** le difformità consistono nell'ampliamento della superficie a discapito dell'adiacente subalterno 42, appartenente alla stessa ditta; nella chiusura dei vani finestra sul lato Ovest e nella modifica della parete del vano a Nord.

Si riporta di seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi con la planimetria di progetto riportata nei grafici della S.C.I.A. prot. n°4879 del 31/03/2020 con indicazione delle difformità riscontrate:



Legenda:

- **Campitura Verde** → Rilevata sui luoghi e non presente nella S.C.I.A. 4879/20
- **Campitura Rossa** → Presente nella S.C.I.A. 4879/20 e non rilevata sui luoghi

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Villaricca (NA) non risulta presentata alcuna pratica edilizia per la realizzazione delle difformità descritte.

In merito alle difformità riscontrate sopra descritte, dunque, è possibile ricorrere all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del T.U.E. D.P.R. n° 380/2001 in quanto trattasi di interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento di presentazione della domanda.

I costi presumibili per la sanatoria sono:

- sanzione è di € 1.000,00
- diritti di segreteria per S.C.I.A. in sanatoria che sono pari a € 200,00
- Spese tecniche S.C.I.A. e Segnalazione certificata agibilità pari a circa € 2.500,00

Il totale è pertanto pari a circa € 3.700,00.

Inoltre, presso l'U.T.C. del Comune di Villaricca (NA) risulta quanto segue (*All. 1.26 Attestazione Comune di Villaricca prot. 23822 del 25/10/2025*):

- *Non risultano emesse Agibilità e/o Ordinanze di demolizione o di ripristino e lo stesso immobile non appartiene al patrimonio disponibile o indisponibile dell'Ente; inoltre, non risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi sotto il nominativo dell'esecutato;*
- *Il terreno su cui ricade l'immobile NON è "vincolato", ai sensi della normativa vigente D.Lvo n°42/2004 s.m.i., né vincoli di altra natura;*
- *Il terreno su cui cade l'immobile non appartiene al demanio dello Stato, né di altro Ente Pubblico territoriale;*
- *Il terreno su cui ricadono gli immobili non risulta gravato da censo, livello o uso civico.*

Il suolo su cui è ubicato l'immobile ricade in zona B3 del vigente P.U.C.

**❖ 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.).

### **C.E.: LOTTO UNICO**

L'unità immobiliare sul lato Sud risulta occupato, in modo saltuario, dal debitore XXXXXXXXXXXXX; mentre quella sul lato Nord risulta libera.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

**SEZ. A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

**Arch. Brenda Anne Washburne**

Via De Chirico, 3 - 81031 - AVERSA (CE)  
PEC: [brenda.washburne@archiworldpec.it](mailto:brenda.washburne@archiworldpec.it)

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

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

Tra questi si segnalano:

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

**C.E.: LOTTO UNICO**

Per i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente:

- a) Non risultano altre procedure o trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) Non risultano altri procedimenti giudiziali civili relativi al medesimo bene pignorato;
- c) Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) Esiste regolamento di condominio per atto del Notaio Antonio Formisano dell'11/10/1990, trascritto nei RR.II di Napoli 2 il 06/11/1990 ai nn.34015/25398;
- f) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato

In virtù delle indagini esperite presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

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

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

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

**1) Iscrizioni ipotecarie:**

**ISCRIZIONE del 24/05/2012 – Reg. Part. xx Reg. Genxxx – IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO come da atto a rogito del Notaio Gabriella De Bellis del 22/05/2012 rep. n°1621/1279, *a favore di* **XXXXXXXXXX**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**,

gravante sugli immobili siti in Villaricca (NA) al Corso Europa n°126, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 829 Subalterni 39 – 15 – 16.

**ISCRIZIONE del 24/11/2015 – Reg. Part. xx Reg. Gen. xxx7 – IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, *a favore di* **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**,

gravante sugli immobili siti in Villaricca (NA) al Corso Europa n°126, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 829 Subalterni 39 – 15 – 16.

**2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2 – Territorio il 14/02/2025 ai nn°xxxx, *a favore di* **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** derivante da atto giudiziario emesso dal tribunale di Napoli Nord rep. n°11344, notificato in data 21/01/2025 e gravante per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili siti in Villaricca (NA) al Corso Europa n°126, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 829 Subalterni 42 e 43 (ex sub 39) – 15 – 16.

**3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura):**

In merito alle difformità urbanistico-edilizie, descritte al quesito n°6, è possibile ricorrere all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del T.U.E. D.P.R. n° 380/2001, tramite S.C.I.A. in sanatoria. La regolarizzazione ha un costo pari a circa 3.700,00 €. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

**4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura):**

Le difformità catastali riguardano esclusivamente gli immobili identificati con subalterno 42 e 43. In merito al subalterno 42, le difformità riguardano la demolizione delle pareti del bagno e l'ampliamento dell'unità immobiliare a discapito del subalterno 43 confinante, appartenente alla stessa ditta; in merito al subalterno 43, le difformità riguardano la demolizione della parete di confine con il subalterno 42 e la chiusura dei vani finestra.

È possibile la regolarizzazione presentando n°2 pratiche catastali, una per ciascun immobile, il cui costo complessivo è di 1.000,00 €. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

**❖ 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.

**C.E.: LOTTO UNICO**

Le aree di cui ai beni pignorati ubicati nel Comune di Villaricca (Na), da accertamenti effettuati, non ricadono su suolo demaniale né su suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

**C.E.: LOTTO UNICO**

Gli immobili pignorati, siti nel Comune di Villaricca (Na), non sono gravati da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sui beni del debitore è di proprietà.

**❖ 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.

**C.E.: LOTTO UNICO**

Per l'immobile in oggetto risulta costituito un condominio:

- 1) le spese fisse condominiali sono pari a circa € 3.400,00 all'anno;
- 2) non ci sono eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) le spese condominiali scadute non pagate dal debitore risultano pari ad € 13.959,89;
- 4) è stato emesso Decreto Ingiuntivo Rg N.9321/2024 - Decreto Ingiuntivo N. 3147/2024 relativo ai cespiti pignorati pari ad € 11.463,10;

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

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

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a

reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

- 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.

### C.E.: LOTTO UNICO

Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) il valore di mercato (*Market Value*) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione".

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. E' possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

Arch. Brenda Anne Washburne

Via De Chirico, 3 - 81031 - AVERSA (CE)  
PEC: [brenda.washburne@archiworldpec.it](mailto:brenda.washburne@archiworldpec.it)

- metodo di confronto diretto (*market approach*)
- metodo finanziario (*income approach*)
- metodo di costo (*cost approach*)

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel **Metodo Comparativo** (*market-comparative approach*).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento.

Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc. e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto. Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

- localizzazione;
- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unità accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

Firmato Da: WASHBURN BRENDA ANNE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 55c6fb77740a897

**Codice di zona:** C1

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |       | Superficie (L/M) | Valori Locazione (€/mq e mese) |     | Superficie (L/M) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max   |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | NORMALE            | 7100                  | 17000 | 1                | 3,7                            | 5,7 |                  |

Per tale fonte la scrivente ha considerato la media tra il valore minimo e massimo, pari a 1.400,00 €/mq.

### BORSINO IMMOBILIARE

**Comune:** Villaricca – **Posizione Zona:** Semicentro – **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili



| Abitazioni in stabili di fascia media                           |              |                |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Quotazioni di apporti in stabili di qualità nella media di zona |              |                |
| Valore minimo                                                   | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 1.052                                                      | Euro 1.402   | Euro 1.753     |

Per tale fonte la scrivente ha considerato le quotazioni di vendita di abitazioni in stabili di qualità nella media di zona, assumendo come valore quello medio pari a 1.402,00 €/mq.

### DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

Tecnoimmobiliare 2 S.r.l. ..

“Pianeta Casa” Marano di Napoli - Consulente xx

| VILLARICCA (NA) |        |            |          |              |
|-----------------|--------|------------|----------|--------------|
| Valore Offerta  | Mq     | Tipologia  | €/mq     | Valore medio |
| € 198.000       | 125,00 | Fabbricato | 1.584,00 | 1.376,41 €   |
| € 140.000       | 95,00  | Fabbricato | 1.473,68 |              |
| € 153.900       | 115,00 | Fabbricato | 1.338,26 |              |
| € 79.900        | 72,00  | Fabbricato | 1.109,72 |              |

Si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame, operando una media tra i valori di mercato, **il prezzo medio di mercato arrotondato è di € 1.380,00 al metro quadro.**

Operando una media tra i tre valori delle diverse fonti, si ha:

$(1.400,00 € + 1.402,00 € + 1.380,00 €) / 3 = 1.394,00 €$  valore di vendita al mq

Tale valore va aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi e delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima.

### COEFFICIENTI DI MERITO

|                        |                      |      |
|------------------------|----------------------|------|
| STATO LOCATIVO         | Abitazione libera    | 1,00 |
| PIANO                  | Piano terra rialzato | 0,90 |
| STATO DI CONSERVAZIONE | Da ristrutturare     | 0,90 |
| LUMINOSITA'            | Poco Luminoso        | 0,95 |

|                     |                       |      |
|---------------------|-----------------------|------|
| ESPOSIZIONE E VISTA | Interna               | 0,90 |
| EDIFICIO            | 20 – 40 anni/scadente | 0,90 |

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,62**. Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 1.394,00 € al metro quadro e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario arrotondato per il lotto di vendita oggetto di stima è **864,28 €**.

Si ha quindi: 864,28 €/mq x 121,00 mq (superficie commerciale) = 104.577,88 € **valore di vendita**

A tale importo così determinato vanno detratte le seguenti spese:

- Sanzione amministrativa minima da sostenere per le difformità catastali è pari a 1.032,00 €
- Le spese tecniche da sostenere per la presentazione di n°2 pratiche *Docfa* per rendere conformi le planimetrie catastali sono pari a circa 1.000,00 €
- I costi presumibili per rendere conformi le planimetrie allo strumento urbanistico vigente sono i seguenti:
  - sanzione amministrativa pari a circa 1.000,00 €;
  - diritti di segreteria per S.C.I.A. in sanatoria pari a 200,00 €;
  - Spese tecniche per S.C.I.A. e Segnalazione Certificata Agibilità (SCA) pari a circa 2.500,00 €;
- le spese condominiali scadute non pagate dal debitore risultano pari ad € 13.959,89;

Per un totale di 19.691,89 €. Per cui si ha: 104.577,88 € - 19.691,89 € = 84.885,99 €

Premesso quanto sopra, le unità immobiliari site in Villaricca (NA), rappresentanti il Lotto di Vendita Unico, in piena ed intera proprietà XXXXXXXXXX, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di 84.885,99 €**.

Infine considerando che i beni oggetto di stima sono assoggettati a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di **76.400,00 (Settantaseimilaquattrocento/00)**.

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

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

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

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

**C.E.: LOTTO UNICO**

Il bene in oggetto non tratta di quota indivisa.

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

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

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

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

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

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

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

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

**C.E.:** Dal certificato dell'anagrafe nazionale della popolazione residente, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni.

*Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.*

**Il Consulente Esperto**  
Arch. Brenda Anne Washburne



**C O N C L U S I O N I****LOTTO UNICO****SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO**

**Piena ed intera proprietà** di due unità immobiliari e due posti auto coperti nel Comune di Villaricca (NA) al Corso Europa n°106, al piano terra (posti auto) e al piano rialzato (immobili); un'unità immobiliare è composta da n°3 vani (ingresso, cucina, n°1 camera); l'altra unità immobiliare è composta da n°2 vani e accessori (n°2 vani, un antibagno e n°2 W.C.), quest'ultima è unita di fatto con altre unità immobiliari (subalterni 40-101-102-103) estranee alla presente procedura e non ha ingresso autonomo; le unità immobiliari confinano a Nord con altra proprietà facente parte dello stesso fabbricato (sub 103), a Sud-Ovest con cortile comune e ad Est con androne condominiale; il lotto unico è identificato al C.F. del Comune di Villaricca (Na) al foglio 3, p.lla 829, subb. 42-43-15-16; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per quanto concerne i subalterni 42 e 43 in ordine alla demolizione delle pareti del bagno e all'ampliamento dell'unità immobiliare subalterno 42 a discapito del subalterno 43 confinante, appartenente alla stessa ditta e chiusura dei vani finestra nel subalterno 43; vi è **Concessione Edilizia n°2509** rilasciata dal Comune di Villaricca (NA) in data **29/06/1988**, successiva **Variante n°2588** rilasciata dal Comune di Villaricca (NA) in data **13/07/1989**, successivo **Permesso di Costruire in Sanatoria n°1444** rilasciato dal Comune di Villaricca (NA) in data **25/11/2011** (Condono Edilizio), successiva **S.C.I.A. PROT. n°3370** del **30/03/2012** e successiva **S.C.I.A. prot. n°4879** del **31/03/2020** cui non è conforme lo stato dei luoghi in quanto il subalterno 42 presenta una minore consistenza, la chiusura dei vani porta del bagno e della cucina e l'apertura di un nuovo vano di ingresso in cucina sul lato Ovest, oltre alla chiusura del vano finestra del bagno; nel subalterno 43, le difformità consistono nell'ampliamento della superficie a discapito dell'adiacente subalterno 42, appartenente alla stessa ditta; nella chiusura dei vani finestra sul lato Ovest e nella modifica della parete del vano a Nord; può ottenersi sanatoria ex art. 36 del T.U.E. D.P.R. n° 380/2001; ricade in zona B3 del vigente P.U.C..

**NEGOZIO DI ACOUISTO:** Atto di Compravendita del 22/05/2012 – Notaio Gabriella De Bellis – rep. n°1620 Racc. n°1278 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 24/05/2012 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

**Pignoramento Immobiliare**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2 – Territorio il 14/02/2025

**VALUTAZIONE DEL BENE**

**LOTTO UNICO:** Le unità immobiliari site in Villaricca (NA), rappresentanti il Lotto di Vendita Unico, in piena ed intera proprietà XXXXXXXXXXXX ha come **più probabile prezzo di mercato** la cifra di **84.885,99 €**.

Infine considerando che i beni oggetto di stima sono assoggettati a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di **76.400,00** (Settantaseimilaquattrocento/00).

Per cui il **prezzo base d'asta** sarà pari a:

**76.400,00** (Settantaseimilaquattrocento/00).

**Il Consulente Esperto**

Arch. Brenda Anne Washburne

