TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA



procedimentoimmobiliare

RGE 452/2024

ruologeneraleesecuzione

OMISSIS OMISSIS

contro

OMISSIS OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

PREMESSA 3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 3
QUESITI 4
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO 4
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO. 5
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO. 5
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO 6
QUESITO N. 5: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO. 7
QUESITO N. 6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE 8
QUESITO N. 7: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE 9
QUESITO N. 8: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. 9
QUESITO N. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO. 9
QUESITO N. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO. 10
QUESITO N. 11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI. 10
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA 11
QUESITO N. 13: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO. 11
QUESITO N.14: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 11
RISPOSTA AI QUESITI 11
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO 11
QUESITO N.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO 14
caratteristiche ubicazionali 14
caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive 15
calcolo della superficie commerciale 30
criteri di misurazione delle superfici 30
superfici omogeneizzate 31
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO 32
identificazione e storia catastale dei beni pignorati 32
storia catastale del terreno 36
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO 37
analisi diffomita' riscontate 44
possibile regolarizzazione delle difformita' 47
QUESITO N. 6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE 51
individuazione del valore unitario di locazione 51
calcolo della superficie utile lorda 52
calcolo del piu' probabile canone di locazione 53
determinazione dell'indennita' di occupazione 53
QUESITO N. 7: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE 54
QUESITO N. 8: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. 57
QUESITO N. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO. 58
QUESITO N. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO. 58
QUESITO N. 11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI. 59

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

criterio e procedimento di stima 59
calcolo della superficie commerciale 64
stima del bene 64
adeguamenti alla stima 65
prezzo base d'asta proposto 66
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA 66
QUESITO N. 13: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO. 66
QUESITO N.14: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** della **OMISSIS OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS**) alla via **OMISSIS** n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento ***R.G.E. 452/2024 –*** **OMISSIS** *contro* **OMISSIS OMISSIS,** rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 31.03.2025.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 13.05.2025 il relativo modulo di controllo con la dicitura *CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.*, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. Dai controlli effettuati, infatti, si è rilevato che il creditore procedente ha depositato la mera nota telematica della trascrizione del pignoramento e vi è il mancato avviso ex art.498 al creditore ipotecario iscritto.

In data **14 aprile 2025**, con il Custode Giudiziario **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione al debitore esecutato, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento, sito nel Comune Villaricca (NA) all'attuale via della Libertà n. 1068/C e 1068/D. In tale occasione, all'interno del bene oggetto di procedimento, si rinveniva la presenza della sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), ex moglie del debitore esecutato, occupante di fatto dell'unità abitativa unitamente alle proprie figlie minori, la quale ha consentito l'accesso all'interno del bene senza alcuna opposizione rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Il tutto come meglio specificato nel verbale di accesso redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente *(cfr. Allegato 01)*.

Le attività peritali sono proseguite, in momenti successivi, attraverso specifiche indagini documentali presso gli uffici competenti, tra cui l'Ufficio Anagrafe e lo Stato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Civile del Comune di Villaricca, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio (Servizi Catastali, ex Catasto), il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), l'Ufficio Tecnico Comunale e ogni altro ente ritenuto necessario alla verifica e al reperimento della documentazione utile allo svolgimento dell'incarico.

A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, all'invio a tutte le parti costituite e al deposito della copia cartacea in Cancelleria (in sede di udienza e se richiesta dal Giudice dell'Esecuzione).

*****

QUESITI

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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*

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

- *nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale **(difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del ***comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.***
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una ***sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari****, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.*
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di ***espropriazione per pubblica utilità****, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).*
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla ***formazione*** *– sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di* ***uno o più lotti per la vendita****, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno* ***tre confini*** *ed i* ***dati di identificazione catastale*** *(con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella ***formazione dei lotti****, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle ***pertinenze*** *ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali ***dotazioni condominiali*** *(es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*
In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di ***attestato di prestazione energetica*** *e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.*
Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di ***fondi interclusi*** *(laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un ***numero sufficiente di fotografie****. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.*
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di ***planimetria dello stato reale dei luoghi.***
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

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

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

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

- *· se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unita 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 _pp_rtu_a i_dica_i__e 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.*

QUESITO n. 4: 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 denunzia 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice

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 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.*

QUESITO n. 5: 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

- *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.

QUESITO n. 6: 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

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.).

QUESITO n. 7: 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:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:

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

QUESITO n. 8: 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.

QUESITO n. 9: 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 presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*
*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

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.

QUESITO n. 10: 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.*

QUESITO n. 11: 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

QUESITO n. 12: 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.

QUESITO n. 13: 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**.*

QUESITO n.14: 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:*

*****

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

quesito 1

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato mediante consegna di copia a mani della moglie in data 27.09.2024, oggetto della procedura in danno del sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) è il diritto di *(…)* ***Piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Villaricca alla via della Libertà numero 1068/C – D consistente in appartamento al piano terra, distinto dal numero interno 1 composto da quattro vani e mezzo catastali con annessa area di corte esclusiva,*** *(…) (…)* ***riportato all'Agenzia del Territorio di Napoli – Comune di Villaricca – catasto dei fabbricati – in ditta aggiornata – al foglio***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

1 – via della Libertà n. 1068/c n. 1068 d – P/T – int. 1 – particella 1722/sub 9 – A/2 – cl. 2 – vani 4,5 *(…).*

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato in virtù del titolo trascritto in proprio favore *(cfr. Allegato 05a)* e non risultano, allo stato, diritti di usufrutto, uso, abitazione, né altri diritti reali minori costituiti sul bene *(cfr. Allegato 02, 03 e 04)*.

DIFFORMITA' FORMALI

I dati identificativi catastali essenziali *(foglio, particella e subalterno)* indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 07.11.2024 nn.53731/42234), da allora rimasti invariati.

DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Come meglio analizzato nel successivo *quesito n. 3*, l'attuale stato dei luoghi del bene oggetto di pignoramento presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate e acquisita mediante il canale telematico SISTER. Tali difformità riguardano, in via generale, gli elementi distributivi interni (quali pareti, tramezzi o dislocazione degli ambienti), la variazione della sagoma e della consistenza interna e il differimento di alcune aperture esterne.

Dal confronto e dalla successiva sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale acquisita è possibile indicare l'esatta ubicazione del bene staggito e oggetto di stima:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare - – Google earth®





_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare – Leaflet Map data ® Google

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'esito dell'esame dello stato di fatto del bene oggetto della presente procedura esecutiva, e tenuto conto della sua consistenza, tipologia, destinazione d'uso, nonché delle specifiche caratteristiche funzionali, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di **Villaricca (NA),** all'attuale **via della Libertà n.1068/C-D,** e precisamente, **abitazione civile** in appartamento al piano terra, distinto con l'interno n.1, e composta da ingresso-soggiorno, cucina, due disimpegni, due camere, due bagni e un ripostiglio, oltre ad un balcone e una corte esclusiva.

*****

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

quesito 2

Il **lotto unico di vendita** comprende **la piena** ed **intera proprietà** di un **appartamento per civile abitazione** facenti parte di un fabbricato di più ampia consistenza sito nel Comune di **Villaricca (NA),** all'attuale via della Libertà n.1068/C - D.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è ricadente nell'area occidentale del territorio comunale, in una zona a prevalente destinazione residenziale, a ridosso del confine con il Comune di Qualiano (NA) e nelle vicinanze dei Comuni di Giugliano in Campania (NA), Calvizzano (NA) e Marano di Napoli (NA).

L'area risulta facilmente accessibile sia da viabilità urbana che extraurbana, grazie alla prossimità alle principali direttrici di traffico, quali il Corso Campano e la Circumvallazione Esterna di Napoli (SP1), comunemente detta *Doppio senso*, che collegano agevolmente il bene con il centro cittadino di Villaricca (NA) e ai comuni limitrofi; ciò conferisce all'ubicazione una buona connessione infrastrutturale.

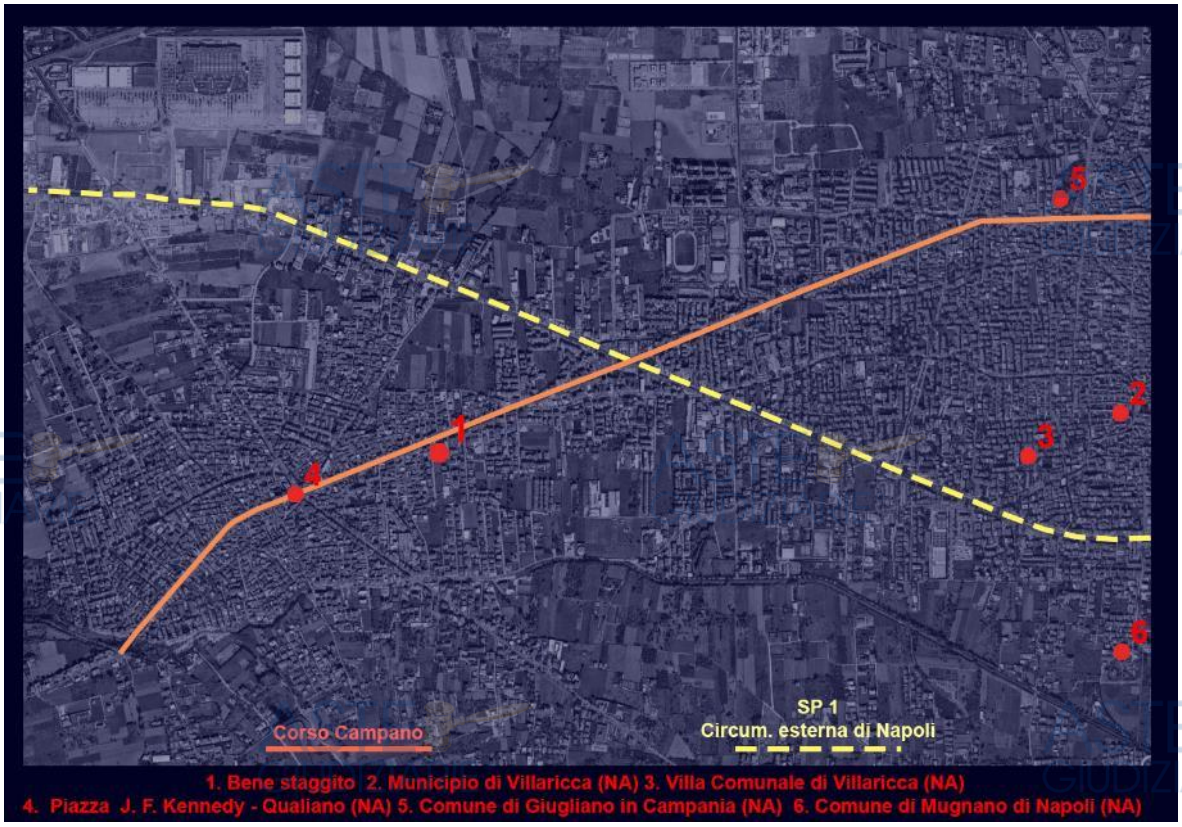
Il contesto urbanistico si mostra urbanizzato; via della Libertà di mostra asfaltata (in buone condizioni di manutenzione), provvista di impianto di pubblica illuminazione ma priva di banchine marciapiedi pedonali e con la disponibilità di spazi per la sosta libera (non a pagamento) nelle immediate vicinanze del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricato, elemento che contribuisce a rendere più agevole l'accesso e la fruizione del bene da parte di residenti e visitatori.

Dal punto di vista commerciale, l'area è servita da esercizi di vicinato, nonché da attività appartenenti alla piccola e media distribuzione, con la presenza nelle vicinanze di supermercati, bar e servizi di utilità (farmacia, ecc.), che contribuiscono a qualificare il tessuto urbano come consolidato e dotato di un buon livello di dotazioni territoriali.

Pertanto, l'ubicazione dei beni risulta ben inserita in un contesto residenziale consolidato, servito e con adeguata accessibilità viaria, in prossimità di aree commerciali e dei principali comuni dell'hinterland napoletano:



_inquadramento territoriale (immagine satellitare Google earth ®)

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene *de quo*, è costituito da un unico corpo di fabbrica a pianta poligonale. L'edificio si sviluppa su quattro livelli fuori terra e un piano interrato adibito ad autorimessa - deposito (non visionato). La costruzione, sulla base delle caratteristiche costruttive, tipologiche e delle finiture riscontrate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(seppur solo visivamente), risulta risalente al primo decennio degli anni duemila. L'intero complesso residenziale appare realizzato, per quanto rilevabile a vista, con una struttura portante realizzata con un telaio costituito da travi e pilastri in calcestruzzo armato; mentre, le strutture orizzontali sono realizzate in laterocemento armato. Le murature di tamponamento esterne sono realizzate in laterizio termoblocco, mentre le tramezzature interne sono in blocchi di lapillo di cemento, rifinite con intonaco del tipo tradizionale.

Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si mostravano in ordinarie condizioni di manutenzione. Per quanto possibile rilevare visivamente, al momento dell'accesso non si riscontravano segni di degrado critico, non necessitando, quindi, di alcun intervento di manutenzione straordinaria ma solo di quella ordinaria; il tutto come meglio di seguito rappresentato dal rilievo fotografico eseguito in sede di accesso *(cfr. Allegato 15)*:







_immagini esterne – da via della Libertà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice








_immagini esterne – da via della Libertà – e da spazio interno condominiale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

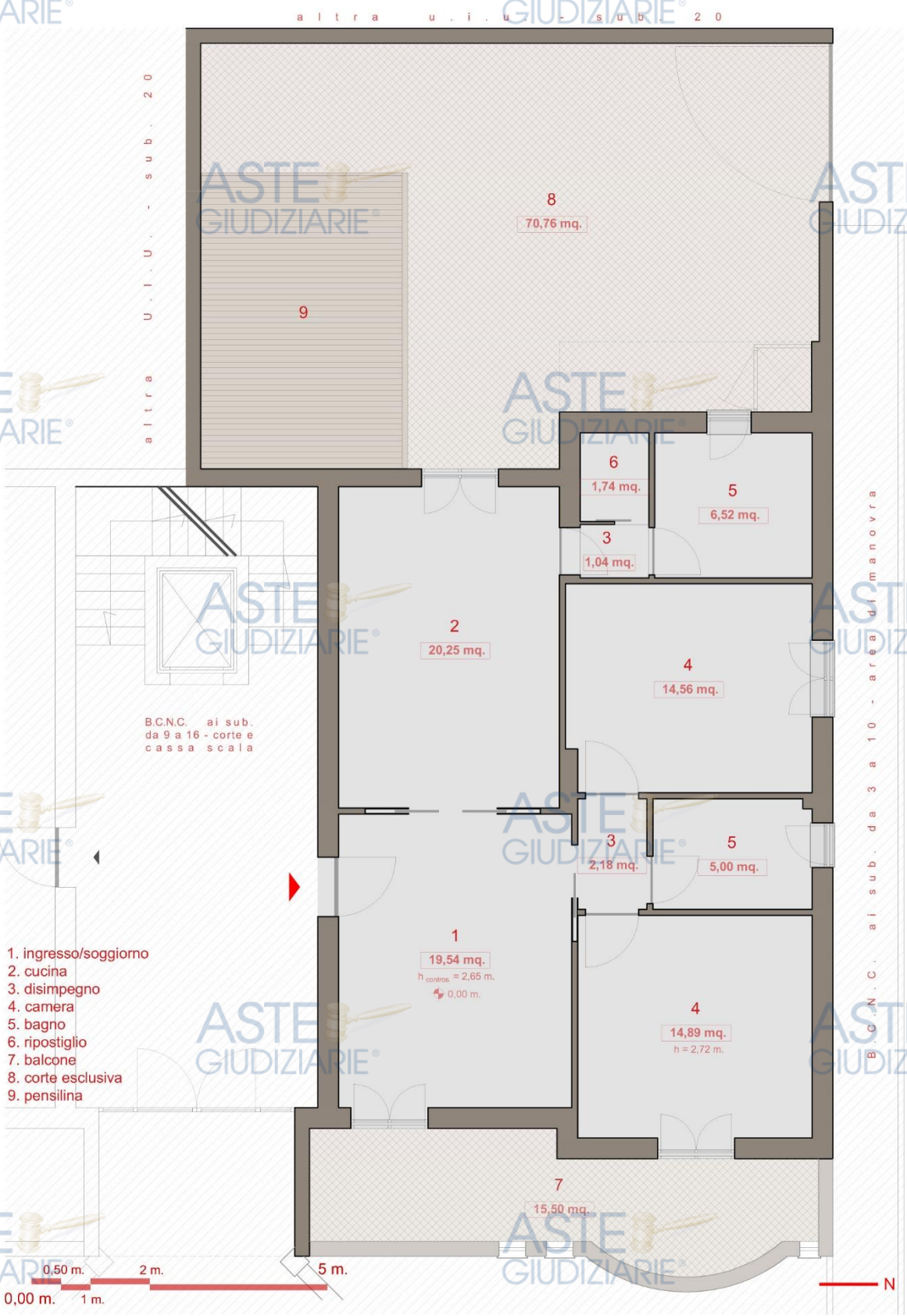
L'appartamento *(sub.9)* staggito è posto al **piano terraneo** (T) del detto edificio ed è identificato con l'**interno n.1.**

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dall'atrio comune attraverso la porta situata alla destra di chi entra, corrispondente alla seconda porta in senso orario, e la prima porta a sinistra di chi esce dall'ascensore.

Al momento dell'accesso, l'u.i. si componeva di un **ingresso - soggiorno, una cucina abitabile, due disimpegni, due camere, due bagni e un ripostiglio,** oltre a **un balcone** e **una corte esclusiva**.

La superficie utile interna complessiva è di ~ 85 m^2 *(85,72 m^2)*, con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,72 ml.; il balcone, invece, ha una superficie complessiva di ~ 15 m^2 *(15,50 m^2)* mentre la corte esclusiva ha una superficie complessiva di ~ 70 m^2 *(70,76 m^2);* il tutto come meglio di seguito rappresentato *(cfr. Allegato 14 – grafico 01)*:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



_planimetria stato di fatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice

All’interno dell’unità immobiliare, la pavimentazione si presenta uniforme e omogenea in tutti gli ambienti principali, fatta eccezione per le zone destinate ad un disimpegno e ai servizi. La pavimentazione predominante è costituita da piastrelle rettangolari in gres di colore chiaro, caratterizzate da leggere venature a contrasto. Le stesse risultano poste in opera in maniera regolare, garantendo un effetto estetico uniforme tra i diversi ambienti della zona giorno e notte. Nella zona servizi, che include il disimpegno, il vano ripostiglio e il bagno secondario, la pavimentazione è invece realizzata con piastrelle in gres ceramico di forma quadrata e tonalità grigio chiaro, anch'esse posate con regolarità e continuità tra i vani. Le medesime piastrelle, seppur in formati e tonalità differenti, sono impiegate anche come rivestimento parziale delle pareti verticali, non a tutta altezza, contribuendo a una coerenza stilistica e funzionale degli spazi. Il bagno padronale presenta una pavimentazione analoga per materiale e formato, costituita anch’essa da piastrelle quadrate di colore chiaro. Le pareti verticali risultano rivestite con lo stesso tipo di piastrella, sebbene in tonalità differenti, alternando due fasce cromatiche distinte separate da un elemento decorativo centrale, con funzione estetica di raccordo. La cucina è dotata di rivestimenti ceramici lungo le pareti retrostanti il blocco cucina, realizzati con piastrelle effetto marmo, anche in questo caso, applicate non a tutta altezza, ma limitatamente alla fascia funzionale interessata dall’installazione degli arredi e degli impianti.

Le pareti verticali interne dell'immobile risultano tutte intonacate e rifinite con tinteggiatura a pittura classica, variabile in tonalità da ambiente ad ambiente. In alcuni casi sono presenti finiture decorative, anch’esse pittoriche, su talune pareti e rivestimenti con parati su altre. I soffitti (intradossi dei solai) sono ugualmente intonacati e tinteggiati con pittura di colore chiaro, coerente con le tonalità utilizzate per le pareti. Nelle aree della cucina e del soggiorno con ingresso, sono stati realizzati controsoffitti in cui è stata integrata la parte dell’illuminazione dell’abitazione (faretti), con funzione quindi sia illuminotecnica che estetica.

Le porte interne sono del tipo a battente e scorrevoli a scomparsa, realizzate in legno tamburato con finitura laccata opaca di colore chiaro. Talune, sono arricchite da inserti - pannellature decorative in vetro satinato.

Gli infissi esterni sono in PVC di colore chiaro, dotati di vetrocamera per garantire un adeguato isolamento termoacustico. A completamento, sono installate porta-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

finestre in ferro a battente con lamelle fisse, le quali assolvono la duplice funzione di oscuramento e protezione esterna.

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico, entrambi realizzati sottotraccia e risultati funzionanti al momento del sopralluogo. L'immobile è dotato anche di un impianto di riscaldamento, realizzato con radiatori interni in alluminio e caldaia esterna a gas metano.

Tutto quanto sopra descritto, con particolare riferimento alla distribuzione interna, alle finiture, agli impianti e alle dotazioni rilevate, è stato documentato mediante un rilievo fotografico dettagliato di seguito riportato, che consente appunto di comprovare visivamente le condizioni e le caratteristiche riscontrate del bene *de quo* *(cfr. Allegato 15)*:





_atrio comune e ingresso dell'unità abitativa





_ingresso - soggiorno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







_ingresso - soggiorno

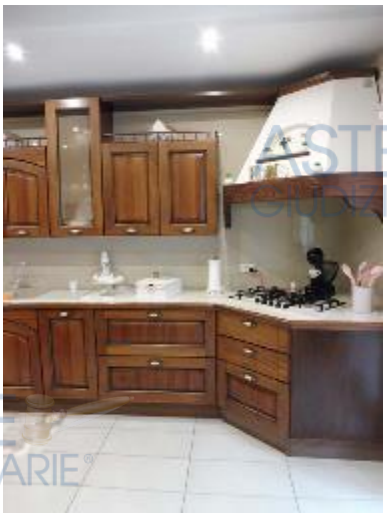



_balcone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009










_cucina e ripostiglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice





_bagno secondario









_corte esclusiva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




_corte esclusiva





_disimpegno (zona notte)




_camera da letto padronale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




_camera da letto padronale







_camera secondaria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





_bagno padronale








_dettagli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009











_dettagli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





_dettagli

L'unità immobiliare oggetto della presente stima si presenta, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione e conservazione, con finiture e impianti attuali e coerenti, comunque, con l'epoca di costruzione e con i successivi interventi di manutenzione effettuati.

Si evidenzia, tuttavia, la presenza di **infiltrazioni di umidità localizzate nel solaio della camera da letto secondaria**, presumibilmente causate da fenomeni provenienti dall'unità immobiliare sovrastante. Tali infiltrazioni risultano visibili sotto forma di **aloni sul soffitto del vano e in prossimità dell'accesso**, necessitando di interventi di ripristino e di rifacimento dello strato superficiale della camera. Detta problematica, pur non compromettendo in modo significativo l'abitabilità dell'immobile, **rappresenta un elemento da considerare nella valutazione complessiva del bene**, in quanto incide sullo stato manutentivo della porzione interessata.

Infine, per l'**unità immobiliare** oggetto di stima *(sub. 9)*, si segnala che, al momento dell'accesso e delle verifiche effettuate, **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. A seguito di apposita istanza inoltrata a mezzo p.e.c. in data 14.07.2025, la Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive ha comunicato che *(…) associati ai dati catastali indicati, sono presenti 2 certificati ape emessi rispettivamente nel 2016 e nel 2017 entrambi scaduti alla fine dell'anno successivo alla data di emissione, pertanto non più utilizzabili. (…)* *(cfr. Allegato 06l)*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del più probabile valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138[1], il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare[2], viene computata come la somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*
  - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, cortili);*
  - *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

- *vani principali e accessori diretti*

  La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

- pertinenze esclusive di ornamento
  - per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
  - per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

- pertinenze esclusive accessorie di servizio:

  La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

[1] *D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.*

[2] *Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a 25 m^2;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m^2;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15%, fino a 25 m^2;
  - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m^2.

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Il calcolo della superfice commerciale del bene staggito è riportato nella seguente tabella:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
unità immobiliare *(sub. 9)*					
ambiente	*S netta*		*Coeff*	S_{comm}	
ingresso/soggiorno	19,54	mq	1	19,54	mq
cucina	20,25	mq	1	20,25	mq
disimpegno (zona giorno)	1,04	mq	1	1,04	mq
disimpegno (zona notte)	2,18	mq	1	2,18	mq
camera 1	14,89	mq	1	14,89	mq
camera 2	14,56	mq	1	14,56	mq
bagno 1	5,00	mq	1	5,00	mq
bagno 2	6,52	mq	1	6,52	mq
ripostiglio	1,74	mq	1	1,74	mq
superficie netta interna	**85,72**	**mq**		85,72	mq
muratura interna	3,76	mq	1	3,76	mq
muratura esterna	24,3	mq	1	24,30	mq
TOTALE - A1				**113,78**	**mq**
superfici omogeneizzate					
balcone	15,5	mq			
al 30% fino a 25 mq	15,5	mq	0,3	4,65	mq
eccedenza al 10%	0	mq	0,3	0,00	mq
corte esclusiva	70,76	mq			
al 10% della superficie, fino al quintuplo dell'unità immobiliare	70,76	mq	0,1	7,08	mq
eccedenza al 2%	0	mq	0,1	0,00	mq
TOTALE - A2				**11,73**	**mq**
TOTALE (A1 + A2)				**125,51**	**mq**
TOTALE ARROTONDATO				**126**	**mq**

*****

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

quesito 3

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite la visura storica per immobile relativa al bene staggito con la planimetria correlata, nonché la visura storica per immobile relativa al terreno su cui l'intero fabbricato residenziale è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale *(cfr. Allegati 02 e 03).*

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Il bene *de quo* è attualmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Villaricca (NA) con i seguenti identificativi *(cfr. Allegati 02)*:

- ***abitazione di tipo civile***

*Foglio **1**, Particella **1722**, Sub **9,** Categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **4,5 vani***

*Indirizzo: **via della Libertà n.1068/C - D, scala U, interno 1, piano T***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice

Confinante: a ***nord*** con area di manovra (sub. 2), a ***sud*** con cassa scale (sub. 1) e altra u.i.u. (sub. 20 – altra ditta), a ***est*** con corte comune (sub. 1) e a **ovest** con altra u.i.u. (sub. 20 – altra ditta);

in ditta al sig.:

OMISSIS OMISSIS (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**)

per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

I suddetti identificativi essenziali *(foglio, particella e subalterno)* **corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione** *(cfr. Allegati 08a)***, nonché nel titolo di proprietà trascritto in favore del debitore esecutato** *(cfr. Allegati 05a)*.

Dopo la trascrizione del pignoramento (trascrizione del 07.11.2024 ai nn.53731/42234) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno) (cfr. Allegati 02)*.

L'unità immobiliare *de quo* è così distinta dalla sua **COSTITUZIONE del 13.12.2016**, pratica n. NA0499089 in atti dal 14.12.2016 (registr. n.5490.1/2016) *(cfr. Allegati 02)*. Le variazioni intervenute per l'*unità abitativa* hanno interessato l'associazione al tipo mappale a seguito della **COSTITUZIONE** del 25.10.2016, pratica n. NA0419026 in atti dal 25.10.2016 (registr. n.419021.1/2016) e la **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 14.12.2017, pratica n. NA0464245 in atti dal 14.12.2017, registr. n. 174231.1/2017 *(cfr. Allegati 02)*.

ANALISI CATASTALE

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima, attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, sono emerse alcune differenza/difformità. **Al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica della planimetria rinvenuta,** riconducibili esclusivamente alle approssimazioni o semplificazioni grafiche tipiche della rappresentazione planimetrica catastale, si evidenziano per:

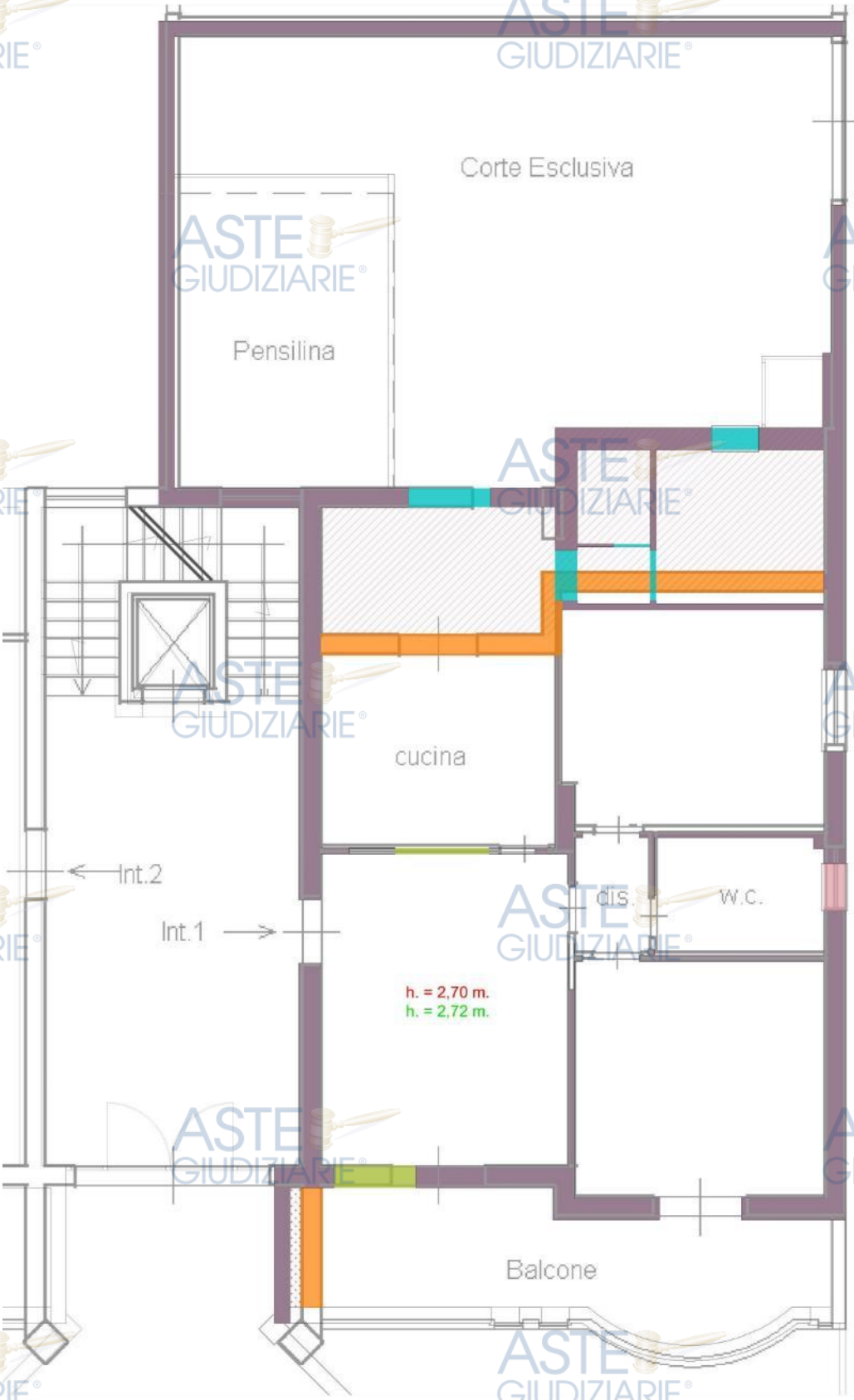
- *la **variazione della consistenza catastale** e, quindi, la maggiore superficie interna rilevata;*
- *la **diversa distribuzione interna** di alcuni vani;*
- *l'**apertura di nuovi vani porta interni**, **finestra e porta finestra;***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

- *la **diversa dimensione di alcuni vani finestra/porta finestra**;*
- *la **maggiore superficie del balcone;***

Tutte le suddette difformità risultano percepibili e meglio rappresentate nella sovrapposizione planimetrica allegata e di seguito riportata *(cfr. Allegato 14 - grafico 02)*:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LEGENDA

MURATURA RILEVATA	DIVERSO POSIZIONAMENTO VANO PORTA/FINESTRA
MURATURA DEMOLITA/NON REALIZZATA	MAGGIORE SUPERFICIE BACONE
NUOVA APERTURA RILAVATA	MAGGIORE SUPERFICIE INTERNA RILEVATA
DIVERSA DIMENSIONE APERTURA	QUOTA RILEVATA QUOTA INDICATA

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta (sub. 9)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice

Alla luce delle differenze riscontrate, al fine quindi di uniformare la posizione dell'immobile sotto il profilo catastale e quindi garantire coerenza ai fini fiscali sul bene staggito, si rende necessario l'**aggiornamento della planimetria catastale** mediante presentazione di apposita procedura **Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati)** e, successiva, trasmissione telematica dell'elaborato planimetrico aggiornato da parte di un tecnico abilitato con la conseguenza **variazione dei dati di classamento**.

Il **costo complessivo stimato** per l'espletamento di quanto sopra è indicativamente pari a **millecinquecento euro (€ 1.500,00), comprendente, altresì,** dell'l'onorario professionale del tecnico incaricato per i rilievi, la redazione e la presentazione della pratica, nonché per il **versamento dei tributi speciali catastali** previsti. Si precisa che l'importo sopra indicato è da considerarsi **puramente orientativo**, in quanto soggetto a variazioni in funzione delle specifiche condizioni operative, della complessità dell'intervento tecnico e della libera determinazione del compenso da parte del professionista incaricato.

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'intero fabbricato, comprensivo del bene oggetto di procedimento, insiste sul fondo urbano ubicato nel Comune di Villaricca (NA), come risulta censito al **Catasto Terreni** al **Foglio 1, particella 1722**, con **qualità Ente Urbano** e **superficie complessiva di are 12 e centiare 40** (1.240 m^2).

La suddetta identificazione catastale è derivante a seguito di TIPO MAPPALE del 25.10.2016, pratica n. NA0419021 in atti dal 25.10.2016 (registr. n. 419021.1/2016) per nuova costruzione, dalla p.lla **1343** di are 12 e centiare 40 (1.240 m^2). Quest'ultima è derivante, a seguito del FRAZIONAMENTO del 12.02.2007, pratica n. NA0096039 in atti dal 12.02.2007, registr. n. 96039.1/2007, dalla maggiore consistenza della p.lla **864** di are 24 e centiare 71 (2.471 m^2), derivante, a sua volta, a seguito del FRAZIONAMENTO del 11.07.1988, in atti dal 03.02.1996, registr. n. 2429.1/1988, dalla maggiore consistenza della p.lla **384** di are 63 e centiare 87 (6.387 m^2); così distinta nella sua maggiore consistenza (di are 71 e centiare 66 – 7.166 m^2) dall'impianto meccanografico del 08.02.1973 in ditta al sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**) *(cfr. Allegato 03)*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per il periodo antecedente l'i.m., a seguito dell'acquisizione della mappa catastale di impianto del terreno (risalente alla fine del milleottocento) e della sovrapposizione operata tra quest'ultima e la mappa catastale attuale (acquisita mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, SISTer - Sistema InterScambio Territorio), si desume come l'attuale p.lla 1722 rientra nella consistenza originaria della particella **3** del foglio **1** e così come di seguito rappresentata *(cfr. Allegati 03):*



in grigio – Estratto di Mappa di impianto catasto terreni (foglio 1) **in blu** - E.D.M. attuale

in verde – attuale p.lla **1722** - - - p.lla catastale impianto **3** (foglio 1)

_sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto

*****

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

quesito 4

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 *(cfr. Allegato 04)*, incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi *(cfr. Allegato 05),* individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 07.11.2024 nn.53731/42234) sono stati individuati i seguenti titoli; al debitore esecutato sig. **OMISSIS OMISSIS** il bene oggetto di procedimento è pervenuto in virtù di:

1. **ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **20.06.2017**, rep. n. 21788 e raccolta n. 12031, registrato a Napoli 3 (NA) il 22.06.2017 al n. 6671 e trascritto il **23.06.2017** ai nn. 27875/21754, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) ha **acquistato** dalla società **OMISSIS OMISSIS** (con sede **OMISSIS** (NA); c.f.: **OMISSIS**), a mezzo del suo legale rappresentante, liberamente e senza riserve, la **piena proprietà** *(…) dell'**unità immobiliare** facente parte del **fabbricato** sito in **Villaricca (NA)** alla via **della Libertà N. 1068/C-D** (…)* ovvero l'*(…) **appartamento** al piano **terra**, distinto dal numero interno 1 (uno), composto da quattro vani e mezzo catastali con annessa area di corte esclusiva, il tutto confinante con corte annessa al sub. 10, con area comune sub. 2, con corte comune sub. 1, con cassa scala e con appartamento sub. 10, salvo altri; riportato all'**Agenzia** del **Territorio** di **Napoli** – Comune di **Villaricca** – catasto dei fabbricati – in ditta aggiornata – al **foglio 1** – Via della Libertà N. 1068/C n.1068/D – P/T – int. 1 – particella: - **1722/sub. 9** – A/2 – cl. 2 – vani 4,5 (…) (cfr. Allegato 05a)*;

alla società **OMISSIS** il terreno su cui successivamente sarà edificato l'intero fabbricato, nella precedente denominazione, è pervenuto in virtù di:

2. **ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **26.06.2012**, rep. n. 15133 e raccolta n. 7733, registrato il 09.07.2012 al n. 5720 e trascritto il **11.07.2012** ai nn. 29140/22409, con cui la società **OMISSIS OMISSIS** (con sede in **OMISSIS OMISSIS** (NA); c.f.: **OMISSIS**), in persona dell'amm.re unico e legale rappresentante sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**), **acquista** dal sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS** A), il **diritto di piena proprietà** dell'unità immobiliare sita in Villaricca (NA) in località Marchesella Grande, ovvero *(…) **appezzamento di terreno** della superficie catastale di are 12.40 (are dodici e centiare quaranta), confinate con le p.lle 810, 1385, 599, 1342, 1306, 1305 e 912, tutte del foglio 1, salvo altri, riportato all'**Agenzia** del **Territorio** di **Napoli** –*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Comune di **Villaricca** – catasto dei terreni – in ditta alla parte venditrice – al **foglio 1** – particella: - **1343** – frutteto – cl. 1 – are 12.40 (…) (cfr. Allegato 05b)*;

al sig. **OMISSIS OMISSIS** la particella di terreno nella precedente denominazione è pervenuta in virtù di:

3. **ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **13.09.2005**, rep. n. 78096 e raccolta n. 41593, trascritto il **20.09.2005** ai nn. 50460/28572, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), **acquista** dal sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), il **diritto di proprietà** in regime di separazione dei beni del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Villaricca (NA) al foglio **1**, p.lla **864** di are 20 e ca 02 in località Marchesella Grande *(cfr. Allegato 05c)*;

al sig. **OMISSIS OMISSIS**, tra gli altri beni, la detta particella di terreno è pervenuta in virtù di:

4. **ATTO DI DONAZIONE** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **22.12.1988**, rep. n. 45953, trascritto il **25.01.1989** ai nn. 2620/2075, con cui, tra gli altri, il sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), **acquisisce** dal genitore sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), il **diritto di nuda proprietà**, tra gli altri beni, dell'*(…) appezzamento di terreno in Villaricca alla località "Marchesella Grande", della superficie di are 20.00 (are venti) circa; (…)* distinto al Catasto Terreni del Comune di Villaricca (NA) al foglio **1**, p.lla **864** (ex 384/e) di are 20 e ca 02 *(cfr. Allegato 05d)*;

nei patti indicati ad entrambe le donazioni viene precisato che *(…) Ciascuna parte donante riserva in proprio favore vita natural durante il diritto di usufrutto sui cespiti donati. (…) (cfr. Allegato 05d)*;

Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

*****

QUESITO n. 5**: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

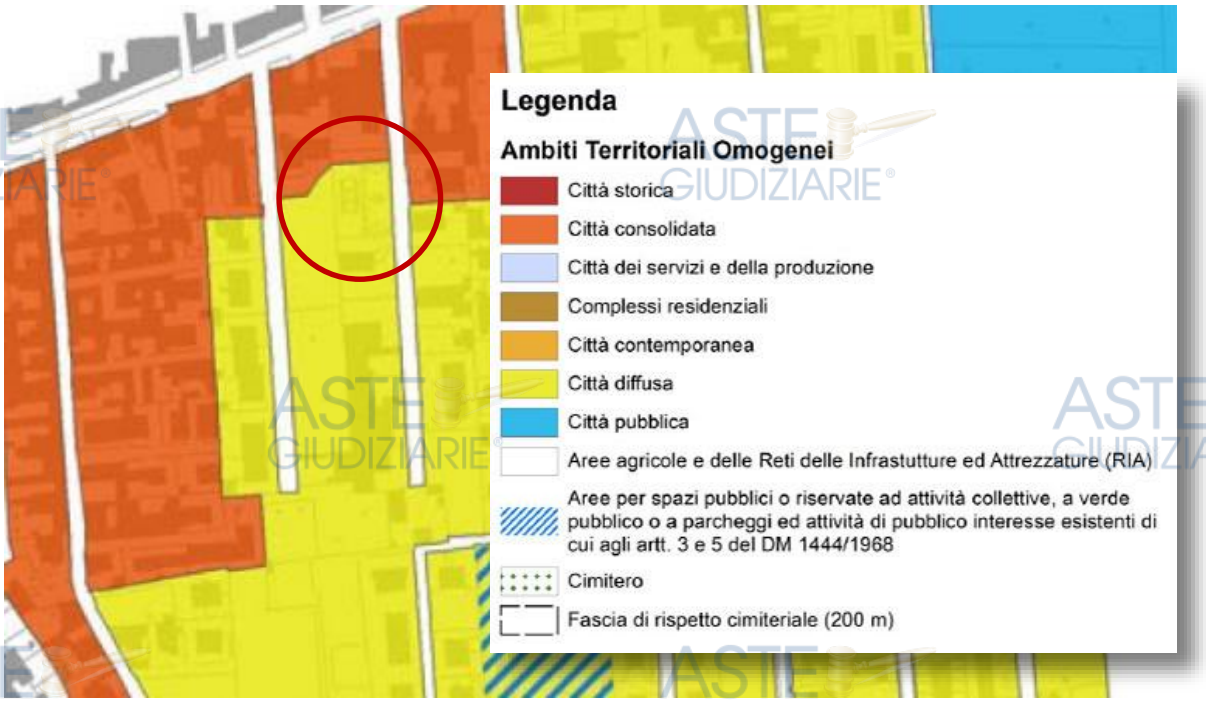
quesito 5

Come si evince dalla **Tavola n. PSC – 2 – Quadro Strutturale Ambiti Territoriali Omogenei**, allegata al vigente **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)**

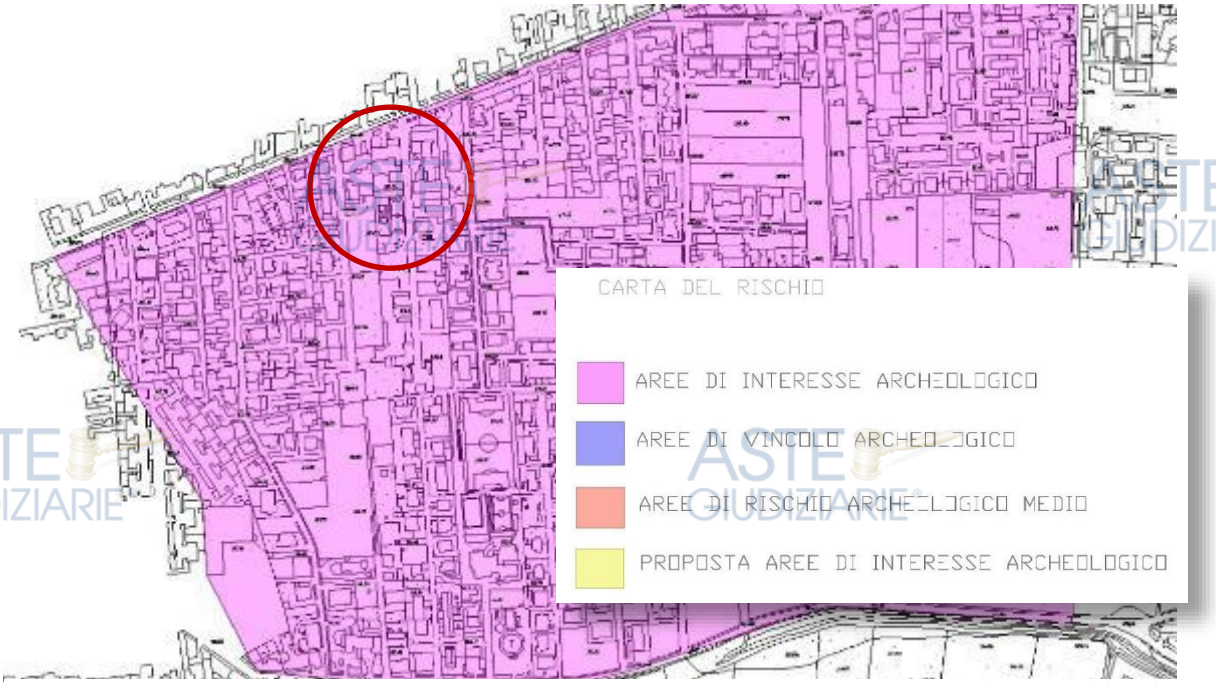
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice

del Comune di Villaricca (NA), approvato con Verbale di Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n.75 del 29.09.2023, si rileva che l'intero fabbricato del quale è parte il bene staggito e oggetto del presente procedimento, ricade all'interno dell'**Ambito Territoriale Omogeneo** urbanisticamente classificato come **"Città diffusa"** - regolamentato al Titolo 4 dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) con l'art. 50 e rientrante nell'area di interesse archeologico *(cfr. Allegato 06a)*:



_stralcio TAV PSC - 2 Ambiti Territoriali Omogenei del Piano Urbanistico Comunale vigente



_stralcio Carta del Rischio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle indagini effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di istanza di accesso agli atti inviata a mezzo p.e.c. in data 14.04.2025 prot. n. 7285 *(cfr. Allegato 06b)* e successivo sollecito del 14.07.2025 prot. n. 15672, risulta che l'**intero fabbricato** di cui è parte integrante il bene *de quo* **è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. 3686** del **22.12.2011**, vista la domanda del 26.04.2007, prot. gen. n. 5718 presentata dal sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**), nella qualità di proprietario, e volto ad ottenere l'autorizzazione alla realizzazione di un *(…) Fabbricato composto da un piano seminterrato, da adibire a deposito e garage, da due appartamenti di 4 vani ed accessori, a piano terra, da due appartamenti di 4 vani ed accessori, a primo piano, da due appartamenti di 4 vani ed accessori a secondo piano e da due unità sottotetto non abitabile al terzo piano; Il fondo interessato è ubicato alla Via Della Libertà e meglio individuato in Catasto al Foglio di mappa N. 1, mappale N. 1343. (…) (cfr. Allegato 06c).*

Con nota prot. n. 0014850 del 19.11.2010, il Comune di Villaricca (NA) si è espresso favorevolmente in ordine all'istanza presentata per il suddetto rilascio del permesso di costruire, subordinando tuttavia il provvedimento finale alla presentazione di un atto di asservimento relativo a un'area edificabile destinata a parcheggio, ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n.122[3] e della L.R. 22 dicembre 2004 n.16[4]. In data **17.12.2010**, dinanzi al Dott. **OMISSIS OMISSIS**, Segretario Comunale del Comune di Villaricca (NA), è stato stipulato un **atto di asservimento** (rep. n. 102/2010), successivamente trascritto in data 12.01.2011 ai numeri 1094/852, con il quale il Sig. **OMISSIS OMISSIS** si è obbligato a destinare duecentonovanta metri quadrati (290 mq) dell'area oggetto dell'intervento edificatorio alla realizzazione di un parcheggio *(cfr. Allegato 08d)*.

A seguito dell'atto di compravendita stipulato in data 26.06.2012, per notar **OMISSIS OMISSIS**, rep. n. 15133 – raccolta n. 7733 *(cfr. Allegato 05d)*, e vista la successiva istanza presentata in data 10.10.2012, prot. n. 10400, dal sig. **OMISSIS OMISSIS**, nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "**OMISSIS**", con sede legale in Casalnuovo di Napoli, finalizzata ad ottenere la variazione dell'intestazione del Permesso di Costruire n. 3686 rilasciato in data 22

[3] *Legge 24 marzo 1989, n. 122 (cd. Legge Tonioli) - Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale (G.U. 6 aprile 1989, n. 80);*

[4] *Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 – Norme sul Governo del Territorio (B.U.R. 28 dicembre 2004, n. 65; Suppl.);*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice

dicembre 2011, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Villaricca (NA), con provvedimento del 22.10.2012, **ha disposto la voltura** del suddetto titolo abilitativo in favore della richiedente società, inerente le opere descritte e *(…) in conformità del progetto allegato, con tutte le prescrizioni già riportate nel suddetto permesso di Costruire contenute nei regolamenti comunali d'igiene, polizia urbana e edilizia (…) (cfr. Allegato 06d).* Successivamente, e sempre con riferimento al medesimo Permesso di Costruire n. 3686 del 22.12.2011, è stata rinvenuta agli atti copia di una richiesta di proroga di Permesso di Costruire, presentata ai sensi dell'art. 30 della Legge n. 98/2013 (recante misure di semplificazione in materia edilizia), protocollata al n. 00015442 in data 04.11.2015. Tale richiesta, sottoscritta dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, in qualità di nuovo amministratore unico della società "**OMISSIS OMISSIS**", avente ora sede legale in Villaricca (NA), alla via Consolare Campana n. 315/h, è stata concessa in data 12.11.2015 *(cfr. Allegato 06e e 06d)*.

In variante al detto titolo edilizio (P. di C. n.3686 del 22.12.2011), per le ***(…) modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici (comprese le verande) (…)***, e precisamente per la *(…) Realizzazione del locale tecnico a piano interrato; Diversa distribuzione degli spazi interni a piano terra; Riduzione della s.n.r. – Balconi – lato sud e nord per tutti i piani; Realizzazione di n. 6 posti auto coperti lato nord; (…)* è stata presentata dalla sig. **OMISSIS OMISSIS** (amm.re unico della società "**OMISSIS**) la **Denuncia di Inizio Attività** (D.I.A.) **in alternativa al permesso di costruire** ai sensi dell'art. 22 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., **prot. n.00020264 del 01.12.2016** *(cfr. Allegato 06f)*.

A seguito delle verifiche documentali effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale – Settore IV "Urbanistica e Ambiente" del Comune di Villaricca, in relazione all'immobile in oggetto, tra le altre, è stata rinvenuta, copia del **Certificato di Agibilità**, rilasciato con **protocollo n. 21839** in data **30.12.2016**, attestante la sussistenza delle condizioni di igiene e salubrità degli ambienti e conformità dell'opera al progetto approvato, ai sensi della normativa vigente al momento del rilascio. *(cfr. Allegato 06g)*.

Per il bene *de quo*, così come attestato anche dal Responsabile del Settore IV – Urbanistica e Ambiente – dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca (NA), *(…) Non*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

risultano emesse 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, (…) (cfr. Allegato 06h).

L'intero fabbricato, e quindi il bene *de quo*, per le loro caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni di tutela** ai sensi del D.Lgs n.42[5] del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica**; come attestato dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli, prot. n.9394-P del 23.04.2025 e dall'Ufficio Tecnico Comunale con nota prot. n. 18436 del 29.08.2025 *(cfr. Allegato 06h e 06i)*.

Quanto sopra trova conferma anche dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP[6]) del Ministero della Cultura* (oltre che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, dove non si annoverano relative trascrizioni) dal quale si evince[7] che i beni oggetto di procedimento non risultano sottoposti ai vincoli del D. Lgs n.42[8] del 22 gennaio 2004 c.d. *"decretati"* (artt.136, 157, 142 c.1 lett. M) e c.d. *"ope legis"* (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M):

[5] Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

[6] Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

[7] In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

[8] Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice

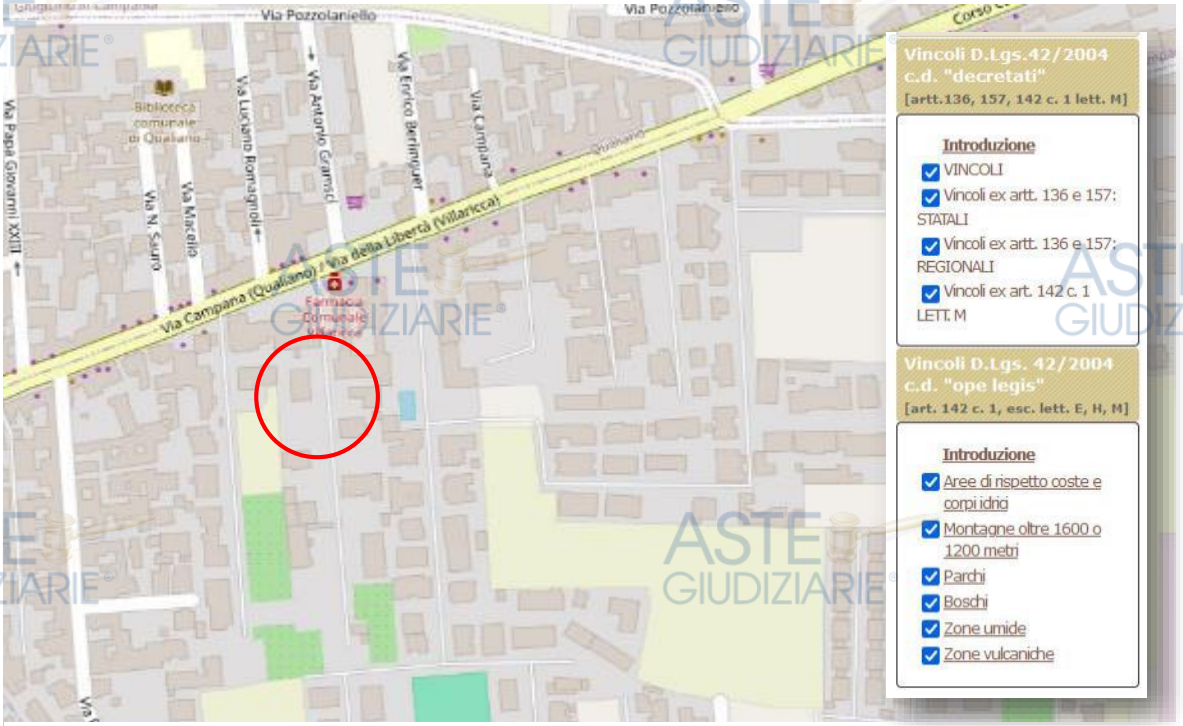


_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura

Infine, con riferimento all'unità abitativa identificata catastalmente con il **sub. 9**, si evidenzia che la stessa è priva dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Quanto sopra trova riscontro a seguito di specifica istanza di verifica, trasmessa a mezzo **posta elettronica certificata (PEC)** in data **14.07.2025**, alla **Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive**. Con nota di riscontro trasmessa a stesso mezzo in data **15.07.2025**, prot. n. **PG/2025/0352486 del 14.07.2025**, la suddetta Direzione ha attestato che, a seguito di interrogazione effettuata sul sistema telematico regionale, *(…) associati ai dati catastali indicati, sono presenti 2 certificati ape emessi rispettivamente nel 2016 e nel 2017 entrambi scaduti alla fine dell'anno successivo alla data di emissione, pertanto non più utilizzabili. (…)* *(cfr. Allegato 06l)*.

ANALISI DIFFOMITA' RISCONTATE

È opportuno premettere che l'analisi delle eventuali differenze/difformità edilizie, e conseguentemente della conformità dell'immobile rispetto alle prescrizioni contenute nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato, può essere compiuta esclusivamente con riferimento al bene oggetto dell'esecuzione.

Alla luce di quanto sopra, si è proceduto ad un confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e la documentazione progettuale rinvenuta, e facente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

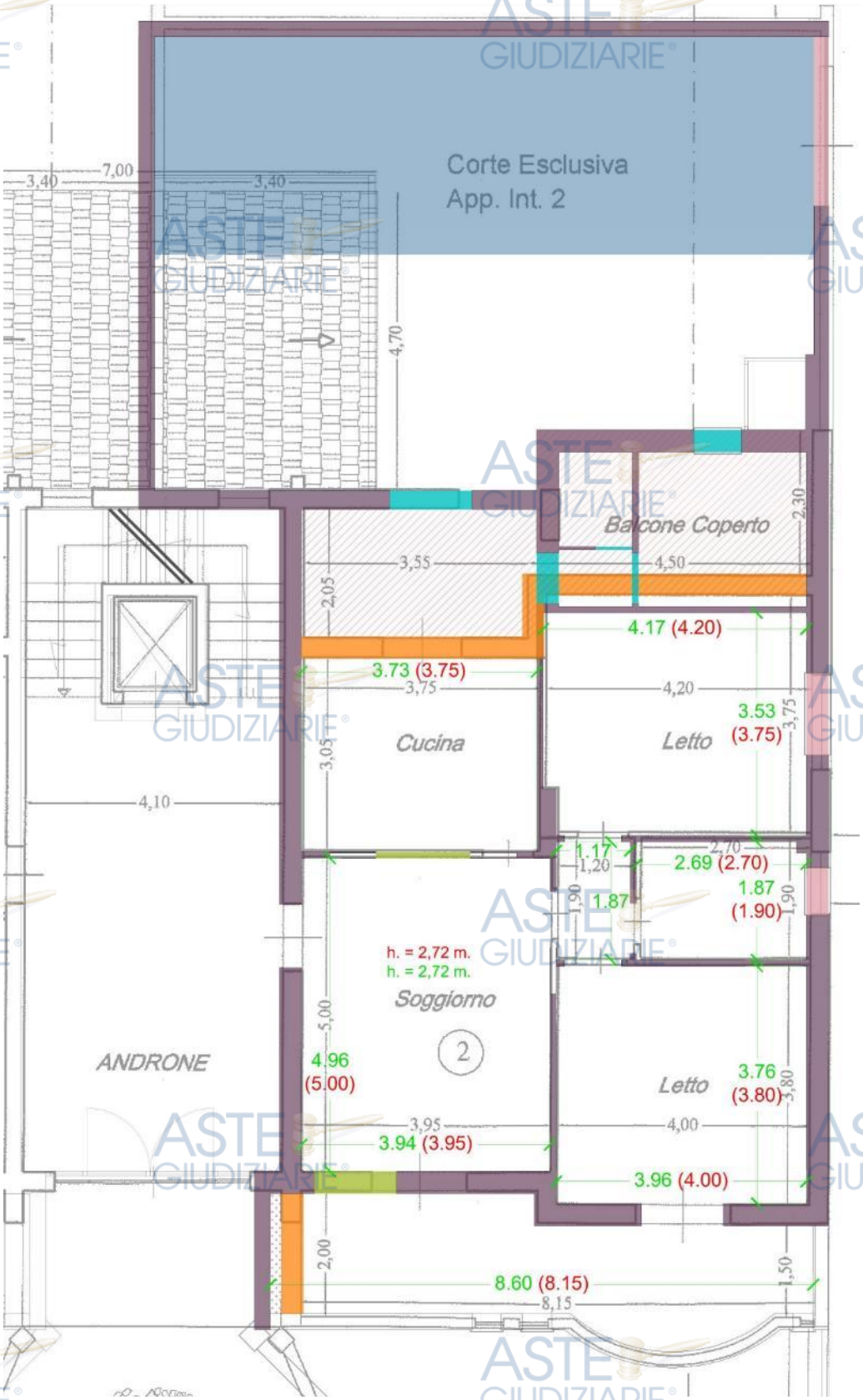
parte dell'ultimo titolo edilizio rinvenuto, ovvero la **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 00020264 del 01.12.2016 in Variante al Permesso di Costruire n. 3686** del **22.12.2011** *(cfr. Allegato 06f)*. A prescindere da eventuali minime differenze imputabili alla diversa modalità di rappresentazione grafica degli elaborati o a tolleranze geometriche non rilevanti ai fini urbanistici, pur constatando (seppur parzialmente) una corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate o comunque con un differimento minimo da esse rientrante nel margine di tolleranza del 4% previsto dall'art.34-bis – comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, l'analisi condotta ha evidenziato, con riferimento all'*unità immobiliare* (sub. 9) oggetto di procedimento, le seguenti differenze/difformità *(cfr. Allegato 14 – grafico 03):*

a. ***maggiore superficie interna rilevata*** *dell'unità immobiliare, mediante la chiusura dell'indicato balcone coperto;*
b. ***maggiore superficie del balcone*** *lato est (prospetto principale);*
c. ***modifica della distribuzione interna*** *di alcuni vani, con l'apertura di nuovi vani porta interni;*
d. ***modifica dei prospetti esterni****, con l'apertura, spostamento e diversa dimensione delle aperture esistenti;*

Inoltre, ai soli fini illustrativi, si desidera evidenziare che una porzione della corte esclusiva dell'unità oggetto del presente procedimento risulta ricadere nell'area destinata a parcheggio (ai sensi dell'ex art. 9 legge 122/89 e L.R. 16/2004). Quest'ultima è stata asservita per una superficie complessiva di duecentonovanta metri quadrati (290 mq), in conformità a quanto disposto nell'atto redatto dal dott. **OMISSIS OMISSIS**, in qualità di Segretario Comunale del Comune di Villaricca (NA), datato 17.12.2010, con repertorio n. 102/2010, e successivamente trascritto il 12.01.2011 ai numeri 1094/852. Con tale atto, il richiedente del titolo edilizio si è obbligato a destinare l'area in questione a parcheggio, vincolandola pertanto a tale specifica destinazione.

Tutto quanto precedentemente descritto è illustrato in modo più chiaro e dettagliato nel grafico che segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MURATURA DEMOLITA/NON REALIZZATA
- NUOVA APERTURA RILAVATA
- DIVERSA DIMENSIONE APERTURA
- QUOTA RILEVATA QUOTA INDICATA
- DIVERSO POSIZIONAMENTO VANO PORTA/FINESTRA
- MAGGIORE SUPERFICIE BACONE
- MAGGIORE SUPERFICIE INTERNA RILEVATA
- AREA DESTINATA A PARCHEGGIO (come da atto di asservimento del 17.12.2010)

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e grafico D.I.A. in variante prot. n.20264 del 01.12.2016

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice

POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Alla luce delle risultanze di cui sopra, si evidenzia che il bene oggetto del presente procedimento risulta differente/difforme rispetto alla rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo edilizio rinvenuto, in variante al titolo originariamente rilasciato. Le differenze rilevate riguardano, in generale, l'incremento della superficie utile interna (e quindi dell'aumento della volumetria complessiva del fabbricato rispetto a quanto assentito), la modifica dei prospetti esterni (con alterazioni nella disposizione e nelle dimensioni delle aperture, e quindi del disegno architettonico delle facciate) e la variazione della configurazione interna dell'unità (con diversa distribuzione degli ambienti, non rispondente a quanto previsto nei grafici progettuali approvati). Tali opere, per quanto visionato durante l'accesso, risultano coerenti per caratteristiche costruttive, finiture e continuità architettonica con l'intero organismo edilizio, mostrando quindi un'omogeneità formale, materica e cromatica che induce a ritenere ragionevolmente che siano state eseguite proprio contestualmente all'edificazione originaria del fabbricato.

Sulla base delle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale in sede di accesso agli atti, pur in assenza di un formale pronunciamento dell'Ente in ordine alla potenziale sanabilità delle opere oggetto del presente accertamento, e secondo il parere dello scrivente, si rappresenta che le difformità sopra indicate dovranno essere soggette, ai fini di un **eventuale** rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e/o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ad **accertamento di conformità** ai sensi dell'art.36 bis *(Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali)* del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380[9] *(In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti*

[9] *D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32).

Per quanto disposto dal comma 5 dello stesso articolo, il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: *a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.* All'esito del deposito della documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente, il cui responsabile si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque (45) giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta[10].

L'**eventuale regolarizzazione** resta subordinata, comunque e in primo luogo alla verifica e all'analisi **dell'intero complesso residenziale** edificato sulla p.lla catastale 1722, di cui il bene pignorato è parte integrante, e successivamente **al deposito della documentazione progettuale e a tutto quant'altro necessario all'istruttoria della pratica** stessa, così come anche riferito dall'ufficio tecnico comunale, al fine di valutare, nel caso, la natura delle variazioni effettuate e quindi l'eventuale delinearsi del carattere "essenziale" come definito dall'art. 32[11] del D.P.R. 380/2001, da cui dipendono i conseguenti risvolti pregiudizievoli previsti in applicazione dell'art.31[12] o dell'art.34[13] del citato Decreto. Si chiarisce altresì, e ai soli fini informativi, che *(…) Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio*

[10] *comma 6, art.36 bis (L), d.P.R. 6 giugno 2001, n.380;*
[11] *art. 32 (L) Determinazioni delle variazioni essenziali;*
[12] *art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;*
[13] *art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. (…)[14].

A seguito dell'**eventuale regolarizzazione e/o ripristino di tutto quanto sopra rilevato**, inoltre, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24 [15], d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo *(…) a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi"; e-bis) attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 [aggiornamento 20/03/2024: lettera e-bis) introdotta dall'art. 4 comma 1, lettera b) del dlgs 207/2021] (…)*, oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e unicamente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno ribadire che, allo stato attuale, non è possibile definire con esattezza l'esito dell'istruttoria amministrativa né quantificare in modo analitico i costi da detrarre. Tali costi risultano infatti variabili in funzione di una molteplicità di fattori, tra cui, le specifiche pratiche urbanistiche e/o edilizie da predisporre e presentare, le richieste economiche

[14] *art. 34 (L) – comma 2;*
[15] *art.24 (L) Agibilità;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

avanzate dai singoli professionisti eventualmente coinvolti, nonché gli eventuali adempimenti ulteriori richiesti per garantire la conformità urbanistico-edilizia del bene. Inoltre, non può escludersi l'ipotesi che l'Amministrazione Comunale possa rigettare l'istanza presentata, con conseguente adozione di provvedimenti sanzionatori, ordini di ripristino dello stato autorizzato o misure di autotutela. Pertanto, considerate tali incertezze e variabilità, si ritiene metodologicamente più corretto, in sede di stima, sostituire l'analitica detrazione dei suddetti costi con l'applicazione di un coefficiente riduttivo percentuale, da determinarsi in funzione dello stato di difformità riscontrato e della sua gravità complessiva.

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa *(decreto ingiuntivo n. 687/2023 emesso dal Tribunale di Napoli Nord il 17.02.2023, notificato il 03.03.2023 e reso esecutivo con decreto del 08.05.2023)* **è successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **il bene staggito e oggetto di stima non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40[16], comma 6, della legge n. 47[17] del 1985 o dall'art. 46[18], comma 5 del D.P.R. n. 380[19] del 2001** (già art. 17[20], comma 5, della legge n. 47 del 1985). Altresì, e ai soli fini espositivi, si rileva che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso alcuni uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e/o del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo), rispettivamente del 31.07.2024 (notifica dell'atto di precetto) e del 27.09.2024 (notifica atto di pignoramento) e comunque sempre successive al suddetto termine ultimo e quindi alle previsioni legislative.

*****

[16] *art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;*
[17] *Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;*
[18] *art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;*
[19] *D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;*
[20] *Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Al momento dell'accesso il bene oggetto di procedimento risultava **occupato e in uso** alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (ex coniuge del debitore esecutato) unitamente alle proprie tre figlie minori, in virtù della convezione di negoziazione assistita tra i coniugi per la separazione personale depositata presso la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Affari Civili – in data 14.02.2024, autorizzata dal P.M. in data 21.02.2024, protocollata al Comune di Villaricca (NA) in data 16.05.2024 *(cfr. Allegati 01 e 07)*. Tale convenzione di negoziazione è regolarmente annotata, ai sensi del D.P.R. 03.11.2000, n. 396, art. 69, lett. d), dall'Ufficiale dello Stato Civile del detto Comune, tuttavia, non risulta trascritta nei Registri Immobiliari *(cfr. Allegati 04)*.

Pertanto, in considerazione che l'unità immobiliare staggita risulta **occupata da soggetto terzo con titolo non opponibile alla procedura**, si procederà in primo luogo ad individuare un **canone di locazione corrente** ***(C_L)*** di mercato per tale immobile, e in secondo luogo, a calcolare l'importo relativo **all'eventuale indennità di occupazione** ***(I_o)*** che potrà essere richiesta, salvo diversa disposizione del Giudice dell'esecuzione, al terzo occupante.

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE

Al fine di determinare l'*indennità di occupazione* del bene *de quo*, si provvede all'individuazione di un ***canone di locazione corrente (C_L)*** di mercato del bene appartenente allo stesso segmento di quello oggetto di stima.

A tal fine, si considerano i valori di locazione unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate *(cfr. Allegato 11a)* riferiti al secondo semestre dell'anno 2024, i quali spaziano in un intervallo compreso tra 3,7 €/m^2 e 5,7 €/m^2, con un valore medio di **4,70 €/m^2**.

Alla luce, poi, delle caratteristiche specifiche del bene in uso, si può adeguare il suddetto valore con i seguenti coefficienti:

K_1 = 1,05 (*ubicazione*): l'unità immobiliare è posizionata in zona semicentrale ma a confine con il territorio comunale di Qualiano (NA);

K_2 = 1,05 (*stato di manutenzione e finiture*): l'u.i. si presenta in discrete condizioni di manutenzione, non necessitando di opere di manutenzione e riparazione straordinaria e con finiture (buone) ordinarie e non di lusso;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

K_3 = **1,00** (*dotazione impiantistica*): l'u.i. è dotata di impianto elettrico, idrico e di impianto di riscaldamento autonomo, apparsi funzionanti ma comunque da revisionare;

K_4 = **1,05** (*disponibilità di parcheggio*): l'u.i. è provvista di spazio dedicato alla sosta nella propria corte esclusiva; vi è facilità di parcheggio gratuito pubblico lungo la via pubblica;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1{,}05 * 1{,}05 * 1{,}00 * 1{,}05 = 1{,}157 = \mathbf{1{,}16}$$

Pertanto il ***valore unitario di locazione*** ***($V_{u.l.}$),*** applicabile per il caso in esame è pari a:

$$4{,}70\ €/mq \times 1{,}16 = 5{,}452\ €/m^2/mese$$

ovvero arrotondato a cifra tonda a **5,45 €/m² x mese.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del **valore locativo** (e quindi, successivamente, per la verifica del canone di locazione corrente) invece, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), si considera la ***superficie utile lorda (S.u.l.)***, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale[21]).

La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.*

e così come riportato nella seguente tabella:

[21] *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
unità immobiliare *(sub. 9)*					
ambiente	*S netta*		*Coeff*	S_{comm}	
ingresso/soggiorno	19,54	mq	1	19,54	mq
cucina	20,25	mq	1	20,25	mq
disimpegno (zona giorno)	1,04	mq	1	1,04	mq
disimpegno (zona notte)	2,18	mq	1	2,18	mq
camera 1	14,89	mq	1	14,89	mq
camera 2	14,56	mq	1	14,56	mq
bagno 1	5,00	mq	1	5,00	mq
bagno 2	6,52	mq	1	6,52	mq
ripostiglio	1,74	mq	1	1,74	mq
superficie netta interna	**85,72**	**mq**		85,72	mq
muratura interna	3,76	mq	1	3,76	mq
			TOTALE - A1	**89,48**	**mq**
superfici omogeneizzate					
balcone	15,5	mq			
al 30% fino a 25 mq	15,5	mq	0,3	4,65	mq
eccedenza al 10%	0	mq	0,3	0,00	mq
corte esclusiva	70,76	mq			
al 10% della superficie, fino al quintuplo dell'unità immobiliare	70,76	mq	0,1	7,08	mq
eccedenza al 2%	0	mq	0,1	0,00	mq
			TOTALE - A2	**11,73**	**mq**
			TOTALE (A1 + A2)	**101,21**	**mq**
			TOTALE ARROTONDATO	**101**	**mq**

La ***superficie utile lorda (S.u.l.)*** dell'abitazione oggetto di procedimento risulta essere pari a 101,21 m^2, arrotondabile (per comodità di calcolo) a **101 m^2** (centouno).

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Avendo calcolato una superficie lorda complessiva pari a **101 m^2**, si ottiene:

$C_L = (V_{u.l.} * S_{.u.l.}) = (5{,}46\ €/m^2 \text{ x mese} * 101\ m^2) = 551{,}46\ €/\text{mese} =$ **550,00 €/mese**

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **cinquecentocinquantaeuro mensili (550 €/mensili).**

DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Considerato, inoltre, che l'occupazione avviene nell'ambito di procedimento immobiliare, vista la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'eventuale obbligo di immediato rilascio del bene da parte degli organi della procedura, e vista l'esigenza di assicurare la conservazione in buono stato del bene, etc., è giusto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice

considerare il canone determinato in maniera ridotta applicando una decurtazione del 10% (K= 0,90) sul canone mensile individuato.

Pertanto, applicando tale riduzione si ha:

I_{occ} = 550,00 €/mese * 0,90 (10%) = 495,00 €/mese

Per quanto sopra illustrato, si quantifica l'eventuale indennità di occupazione *(I_{occ})* da richiedere all'occupante in **quattrocentonovantacinqueeuro mensili (495,00 €/mese)**, con un canone annuo (dodici mensilità) pari a cinquemilanovecentoquarantaeuro (5.940,00 €).

*****

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. *quesito 7*

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Ufficio Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 *(cfr. Allegato 04)*, è emerso che sul bene oggetto del presente procedimento risultano attualmente trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli *(cfr. Allegato 08):*

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A1. ATTO DI ASSERVIMENTO per dott. **OMISSIS OMISSIS**, Segretario Comunale di Villaricca (NA), autorizzato *"ope legis"* a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse dell'Ente ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs 267/2000, del **17.12.2010**, rep. n.102/2010, trascritto il **12.01.2011** ai nn. 1094/852, ***contro*** il sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e ***a favore*** del **COMUNE DI VILLARICCA (NA)** (con sede in Villaricca (NA), c.f.: 80034870636), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** del terreno distinto al C.T. del Comune di Villaricca (NA) al **foglio 1 particella 1343** (di 12 are e 40 centiare – 1.240 mq) *(cfr. Allegato 08d);*

con il detto titolo il Comune di Villaricca (NA) si è espresso favorevolmente in ordine all'istanza presentata per il suddetto rilascio del permesso di costruire, subordinando tuttavia il provvedimento finale alla presentazione di un atto di asservimento relativo a un'area edificabile destinata a parcheggio, ai sensi dell'art.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

9 della Legge 24 marzo 1989, n.122 e della L.R. 22 dicembre 2004 n.16 *(cfr. Allegato 08d)*.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **27.09.2024,** rep. n.8683, emesso dall'UNEP del Tribunale di Napoli Nord (Aversa), trascritto il **07.11.2024** ai nn. 53731/42234, ***contro*** il sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) e ***a favore*** della società **OMISSIS OMISSIS** (con sede in **OMISSIS** (NA), c.f.: **OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Villaricca (NA) al **foglio 1 particella 1722, sub 9** (categoria A/2, piano T, int. 1) *(cfr. Allegato 08a);*

la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.452/2024;

B2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **01.08.2023,** rep. n.8065, emesso dall'UNEP del Tribunale di Napoli Nord (Aversa), trascritto il **10.10.2023** ai nn. 48509/37702, ***contro*** il sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) e ***a favore*** della società **OMISSIS OMISSIS** (con sede in **OMISSIS** (NA), c.f.: **OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Villaricca (NA) al **foglio 1 particella 1722, sub 9** (categoria A/2, piano T, int. 1) *(cfr. Allegato 08b);*

la suddetta formalità riguarda il procedimento immobiliare iscritto al **Ruolo Generale Esecuzioni (R.G.E.) n. 358/2023**, pendente dinanzi all'allora Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Fabrizia FIORE del Tribunale di Napoli Nord. A seguito di verifiche presso la cancelleria dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari si è verificato che la detta procedura esecutiva è stata dichiarata **estinta per inefficacia**.

Il terreno sul quale è stato successivamente edificato l'intero fabbricato di cui è parte integrante il bene *de quo*, in conformità alla sua precedente identificazione (ex p.lla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1343 e variata a seguito di Tipo Mappale del 25.10.2016, pratica n. NA0419021 in atti dal 25.10.2016 per nuova costruzione – registr. n. 419021.1/2016 *(cfr. Allegato 03)*, risulta gravato da:

B3. IPOTECA VOLONTARIA derivante da **concessione a garanzia di mutuo** (ipoteca totale di € 600.000,00 su con capitale di € 300.000,00), atto per notar Silvana FABROCINI del **21.09.2016**, rep. n.20409 e raccolta n. 11167, iscritta il **22.09.2016** ai nn. 39680/5405, ***contro*** la società **OMISSIS OMISSIS** (con sede in **OMISSIS** (NA), c.f.: **OMISSIS**) e ***a favore*** della **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** (con sede in Bari (BA), c.f.: 00254030729), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** del terreno distinto al C.T. del Comune di Villaricca (NA) al **foglio 1 particella 1343** (di 12 are e 40 centiare – 1.240 mq) *(cfr. Allegato 08c);*

relativamente alla suddetta formalità vi è **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del 03.05.2017, rep. n. 21510 e raccolta n. 11853, iscritta il 15.05.2017 ai nn. 21423/1868 gravante, tra gli altri, sull'immobile oggetto della presente procedura. Nella sezione D – Ulteriori informazioni della formalità, si legge testualmente che (…) *La banca, come sopra rappresentata, consente che la somma di euro 300. 000,00 (trecentomila/00) sia ripartita in n. 3 (tre) quote di mutuo da attribuirsi alle unità immobiliari elencate nell'allegato "A" al presente contratto. In conseguenza consente che la proporzionale ipoteca, che garantisce la somma capitale, interessi ed accessori per l'importo di euro 600.000,00 (seicentomila/00) sia frazionata sulle unità immobiliari specificate nel richiamato elenco, già allegato sotto la lettera "A" al presente contratto. (...).* Nello specifico, quindi, **in riferimento all'unità immobiliare oggetto di procedimento**, vi è un'ipoteca totale di centosettantamilaeuro (170.000,00 €) su con capitale di ottantacinquemilaeuro (85.000,00 €) *(cfr. Allegato 08c).*

DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio illustrato al precedente *quesito n. 3*, e al quale si rimanda integralmente, dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato con la planimetria catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (Catasto) emergono differenze/difformità. Tali difformità riguardano, genericamente, la variazione della consistenza catastale attuale e aspetti distributivi dell'unità immobiliare oggetto di procedimento. Si rende pertanto necessario procedere con l'aggiornamento della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

planimetria catastale mediante presentazione di apposita procedura Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati) e, successiva, trasmissione telematica dell'elaborato planimetrico aggiornato da parte di un tecnico abilitato con la conseguenza variazione dei dati di classamento. Il costo stimato per l'espletamento di quanto sopra, comprensivo dell'onorario tecnico e dei tributi catastali dovuti, è pari a circa € 1.500,00, fatto salvo quanto potrà essere diversamente valutato dalle parti in sede di interlocuzione preliminare e/o all'esito dell'esame della documentazione tecnica che sarà prodotta.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 5*, e al quale ci si rimanda integralmente, alla luce delle considerazioni sopra esposte e che l'analisi del bene è stata condotta mediante la sovrapposizione dello stato di fatto rilevato in sede di accesso e la documentazione progettuale rinvenuta e facente parte dell'ultima Denuncia di Inizio Attività, in variante al Permesso di Costruire n.3686 del 22.12.2011, emerge, in linea generale, che l'*unità immobiliare* presenta differenze/difformità riconducibili alla maggiore superficie interna e del balcone rilavata, modifiche della disposizione planimetrica e alla configurazione dei prospetti. Si è rilevato, altresì, che una porzione della corte esclusiva dell'unità *de quo* è inclusa nell'area destinata a parcheggio, ai sensi dell'ex art. 9 della legge 122/89 e della L.R. 16/2004, e asservita con atto del Dott. **OMISSIS OMISSIS**, Segretario Comunale di Villaricca (NA), datato 17.12.2010, e trascritto il 12.01.2011.

*****

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

quesito 8

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio[22] *(https://dati.agenziademanio.it)*, e così come attestato anche dal Responsabile del Settore IV – Urbanistica e Ambiente del Comune di Villaricca (NA) con attestazione prot. partenza n. 18436 del 29.08.2025 *(cfr. Allegato 06h)*, risulta che il bene oggetto di procedimento, e così l'intero fabbricato di cui e parte integrante, **non ricadono su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato.**

*****

[22] *Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. *quesito 9*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali *(cfr. Allegato 03)* nonché per quanto attestato dal Responsabile del Settore IV – Urbanistica e Ambiente del Comune di Villaricca (NA) con attestazione prot. partenza n. 18436 del 29.08.2025 *(cfr. Allegato 06h)*, risulta che l'area su cui ricade l'intero fabbricato, e quindi il bene oggetto di procedimento, **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 *(cfr. Allegato 09)* si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici.**

*****

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. *quesito 10*

Il bene oggetto di procedimento risulta far parte di un condominio formalmente costituito denominato "**Condominio OMISSIS**", gestito dall'amm.re pro tempore **OMISSIS OMISSIS**. A seguito di istanza inoltrata a mezzo posta elettronica ordinaria all'amm.re p.t. in data 14.04.2025 lo stesso comunicava che *(cfr. Allegato 10a)*:

1. *(…) la quota mensile relativamente all'immobile di proprietà del Sig. Barbato ed oggetto della procedura è di euro 36.00 pertanto l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) è di euro 432,00 (…);*
2. *(…) ci sono delle spese straordinarie deliberate (mi riferisco alle due ripartizioni straordinarie allegate) ma già scadute (…);*
3. negli ultimi due anni *(…) Ad oggi risultano non pagate 12 quote ordinarie condominiali per un totale euro 432,00. In merito allo straordinario risultano scadute nonché insolute le rate relative alla ripartizione "situazione debitoria" (riparto in allegato) per un totale di euro 291,32 e le rate relative ai lavori all'autoclave ed alle cassette postali per un totale di euro 100,83. Pertanto da settembre 2023 ad oggi posso affermare che l'insoluto ordinario e straordinario ammonta ad euro 824,15 occorre precisare però che questa cifra è da intendere SALVO CONGUAGLI per i bilanci da presentare ed approvare per gli anni 2023, 2024 e 2025. (…);*
4. *(…) non sussistono procedimenti giudiziari per questo bene, le rappresento però che il condominio nella prossima riunione provvederà alla nomina di un legale per*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

ottenere un decreto ingiuntivo per il recupero delle somme dal Sig. Barbato per poi costituirsi nell'insinuazione di cui all'oggetto (…).

Lo stesso amministratore, in allegato alla p.e.c. inoltrata in risposta, ha fornito copia delle tabelle millesimali e regolamento vigenti *(cfr. Allegato 10b)*, del bilancio di previsione e relativo stato di riparto attualmente in uso ed approvato nell'assemblea del 15.02.2024 *(cfr. Allegato 10c)*, della ripartizione straordinaria per dei lavori effettuati all'autoclave e la sostituzione delle cassette postali ratificati nell'assemblea del 24.3.2025 *(cfr. Allegato 10d)* e la ripartizione straordinaria per la situazione debitoria del condominio approvata nell'assemblea del 06.05.2024 *(cfr. Allegato 10e)*.

*****

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

quesito 11

criterio e procedimento di stima

La valutazione del bene *de quo* si fonda sul criterio del ***valore di mercato***, che si definisce *(…) come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*[23] *(…)*. Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti o per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni similari al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la

[23] *da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice

scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), *l'income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (income approach), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach)* che si svolge attraverso *(…) il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*[24]*(…).* Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che *(…) si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*[25] *(…).* La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare[26].

[24] *da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8*
[25] *da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8*
[26] *da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

In via del tutto preliminare, si ritiene opportuno evidenziare che le attività di ricerca e analisi si sono concentrate in particolare sugli immobili appartenenti alla categoria catastale A/2 *(abitazioni civili)*, tenuto conto della destinazione d'uso dell'u.i. e risultante dall'ultimo titolo edilizio rilasciato. Tale scelta metodologica è stata motivata dall'esigenza di garantire coerenza tra la situazione urbanistico-amministrativa formalmente assentita e la comparazione estimativa.

Tanto premesso, le indagini, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo (2°) semestre 2024 *(cfr. Allegato 11a)*. I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo *(minimo e massimo)* di millecentoeuro per metro quadrato (1.100 €/m^2) e millesettecentoeuro per metro quadrato (1.700 €/m^2), con un valore medio di **millequattrocentoeuro per metro quadrato (1.400 €/m^2)**, per le *Abitazioni civili* in stato conservativo *normale*:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: VILLARICCA
Fascia/zona: Semicentrale/CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTA', CORSO ITALIA
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1700

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1700	L	3,7	5,7	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1150	L	2,5	3,8	L
Box	NORMALE	660	1000	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1750	L	3,8	5,8	L

_valori O.M.I. – anno 2024 semestre 2

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- *Mercato-Immobiliare (www.mercato-immobiliare.info),* basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web *www.Caasa.it*, indica con riferimento all'intero Comune e per la tipologia (generica) degli *appartamenti* un valore unitario medio di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

millecinquecentosettantacinqueeuro per metro quadrato (1.575 €/m²), generalmente compreso in tutta la città tra milleduecnetoquarantacinqueeuro per metro quadrato (1.245 €/m²) e millenovecentoventicinqueeuro per metro quadrato (1.925 €/m²). Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Villaricca (NA) mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in sostanziale aumento (+3,98%). È possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da villette a schiera: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 15% negli ultimi 3 mesi, mentre la tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da quadrivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa l'1% negli ultimi 3 mesi *(cfr. Allegato 11b)*;

- *Immobiliare.it (www.immobiliare.it),* basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **millecinquecentosessantottoeuro per metro quadrato (1.568 €/m²);** con un aumento del 1,95% rispetto a Agosto 2024 (1.538 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Villaricca (NA) ha raggiunto il suo massimo nel mese di maggio 2025, con un valore di € 1.586 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.441 al metro quadro *(cfr. Allegato 11c);*
- *Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it),* portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra millecinquantadueeuro per metro quadrato (1.052 €/m²) e millesettecentocinquantatreeuro per metro quadrato (1.753 €/m²), con un valore medio di **millequattrocentodueeuro per metro quadrato (1.402 €/m²)**, per *appartamenti in stabili di qualità nella media di zona (cfr. Allegato 11d)*.

Un'ulteriore fonte informativa è rappresentata dal servizio di Consultazione dei valori immobiliari dichiarati messo a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Attraverso tale strumento è possibile accedere ai corrispettivi economici effettivamente dichiarati negli atti di compravendita immobiliare, come risultanti dai modelli presentati per l'Adempimento Unico di trascrizione, voltura e registrazione, riferiti a immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Pur trattandosi di dati che si limitano a riportare le informazioni essenziali, quali il prezzo dichiarato, la categoria catastale e la superficie dell'immobile, senza fornire però elementi qualitativi aggiuntivi (ad esempio lo stato manutentivo, la vetustà, il piano o l'esposizione, ecc.,), tale servizio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

rappresenta comunque un indicatore oggettivo e attendibile del mercato immobiliare, in quanto fondato su compravendite effettivamente concluse e regolarmente registrate. Ai fini della presente stima, l'indagine è stata circoscritta a un'area di raggio pari a duecento metri (200 m.) rispetto alla localizzazione dell'immobile oggetto di stima, prendendo in esame il periodo compreso tra gennaio duemilaventitré (2023) e giugno duemilaventicinque (2025), ultimo mese disponibile al momento della consultazione.

Sono stati individuati complessivamente sei (6) atti reperibili, dei quali, sulla base della compatibilità in termini di categoria catastale, destinazione d'uso e tipologia edilizia, sono stati ritenuti pertinenti e utilizzabili ai fini comparativi cinque (5) transazioni, di seguito analiticamente riportate *(cfr. Allegato 11e)*:

TRANSAZIONI				
DATA	*IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)*	*S.C. (mq)*	*Prezzo dichiarato*	*v.u. (€/mq)*
FEBBRAIO 2023	**abitazione civile A2** 93 mq	93	43.500,00 €	**468 €**
MARZO 2024	**abitazione di tipo economico A3** 69 mq	69	85.000,00 €	**1.232 €**
MAGGIO 2024	**abitazione civile A2** 117 mq + **box** C6 13 mq	130	198.000,00 €	**1.523 €**
FEBBRAIO 2025	**abitazione civile A2** 93 mq + **box** C6 20 mq	113	200.000,00 €	**1.770 €**
APRILE 2025	**abitazioni civile A2** 94 mq + **box C6 20** mq	114	185.000,00 €	**1.623 €**

Per concludere, al fine di acquisire **elementi utili alla conoscenza dell'andamento e delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona** sono state effettuate indagini dirette sul territorio, integrate dall'analisi e dalla lettura degli annunci di vendita on line e/o pubblicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona. Tali indagini, condotte a scopo meramente informativo, hanno consentito di rilevare i valori richiesti per unità immobiliari comparabili a quelle oggetto del presente procedimento. Dall'analisi del contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati anche della stessa tipologia di quello di cui è parte, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai settecentocinquantaeuro per metro quadrato (750 €/m^2) ai duemilacentoeuro per metro quadrato (2.100 €/m^2), in funzione comunque dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia, da ritenersi quindi in genere più alta nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confrontando le diverse fonti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro nei valori forniti dall'O.M.I.. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi congruo il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **millequattrocentoeuro per metro quadrato (1.400 €/m^2)** con riferimento alle *abitazioni civili* in uno stato manutentivo *normale*.

calcolo della superficie commerciale

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2,* la superficie commerciale totale del bene oggetto di vendita forzosa è pari a centoventicinque virgola cinquantuno metri quadrati (125,51 m^2), arrotondabili per comodità di calcolo a **centoventisei metri quadrati (126 m^2).**

stima del bene

La valutazione del bene viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il ***valore unitario medio (V$_{u.m.}$)*** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **millequattrocentoeuro per metro quadrato (1.400 €/m^2)** con riferimento alle *abitazioni civili* in uno stato manutentivo *normale* e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

K$_1$ = 1,05 (*ubicazione*): l'unità immobiliare è posizionata in zona semicentrale ma a confine con il territorio comunale di Qualiano (NA);

K$_2$ = 1,05 (*stato di manutenzione e finiture*): l'u.i. si presenta in discrete condizioni di manutenzione, non necessitando di opere di manutenzione e riparazione straordinaria e con finiture (buone) ordinarie e non di lusso;

K$_3$ = 1,00 (*dotazione impiantistica*): l'u.i. è dotata di impianto elettrico, idrico e di impianto di riscaldamento autonomo, apparsi funzionanti ma comunque da revisionare;

K$_4$ = 1,05 (*disponibilità di parcheggio*): l'u.i. è provvista di spazio dedicato alla sosta nella propria corte esclusiva; vi è facilità di parcheggio gratuito pubblico lungo la via pubblica;

Il coefficiente globale sarà pari a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

K_{gl} = 1,05 * 1,05 * 1,00 * 1,05 = 1,157 **= 1,16**

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

1.400 €/m² * 1,16 = **1.624,00 €/m²**

Pertanto:

$V_{m\ c.o.}$ = (V_{um} * S_{comm}) = *(1.624 €/mq * 126 mq) = 204.624,00 €* **= 205.000,00 €**

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di vendita, ipotizzato in condizioni ordinarie *($V^{I}_{m.c.o.}$)*, ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **duecentocinquemilaeuro (205.000,00 €).**

adeguamenti alla stima

Il valore di mercato prima determinato deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura urbanistica che catastale, nonché per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Ai fini della stima, quindi, appare più opportuno valutare lo stato di difformità, mancanze e obblighi vari con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare, sia quelli relativi ad una eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica, che quelli per i costi di ripristino e/o eventuali sanzioni urbanistiche, ecc.; non potendone dare una quantificazione certa in tale sede. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle difformità/problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 15% (K_{diff} = *0,85)*.

Pertanto, si ha:

$V_{m\ s.f.}$ = ($V_{m.c.o.}$ – K_{diff}) = *205.000,00 € x 0,85 = 174.250,00 €* **= 175.000,00 €**

Il più probabile valore finale del bene staggito allo stato di fatto *($V_{m.s.f.}$)*, al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **centosettantacinquemilaeuro (€ 175.000,00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice

prezzo base d'asta proposto

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, gli oneri condominiali insoluti, nonché attesa la natura del bene e la tipologia di vendita[27] che si andrà ad effettuare, tutto quanto già rilevato e/o eventuali fattori non immediatamente percepibili ma potenzialmente influenti, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto[28].

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$V_{b.a.}$ = *175.000,00 € x 0,90 = 157.500,00 €* = 160.000,00 €

Pertanto **il più probabile valore finale del lotto di vendita è di centosessantamilaeuro (160.000,00 €).**

*****

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

quesito 12

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

*****

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

quesito 13

Dal certificato storico di residenza acquisito e rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Villaricca (NA) in data 09.04.2025, prot. partenza n. 6928, risulta che il debitore esecutato **è attualmente residente** nel detto Comune con ultima residenza **in via della Libertà n.1068/C dal 30.11.2017,** presso il bene oggetto di stima; così alla data del pignoramento notificato in data 27.09.2024 *(cfr. Allegato 12).*

---

[27] "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento d i un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

[28] Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice

Dall'**estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato** dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Calvizzano (NA) in data 10.04.2025**, risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio** in data **15.06.2013**, atto n.10, parte II, in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162[29], comma 2, c.c. *(cfr. Allegato 13).* Con successiva **convenzione di negoziazione assistita conclusa in data 14.02.2024,** annotata nei registri di matrimonio dell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Calvizzano (NA) al n.5, parte II serie C, **è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi** *(cfr. Allegato 13).*

*****

[29] *Forma delle convenzioni matrimoniali.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice

L O T T O U N I C O D I V E N D I T A

piena ed **intera proprietà** della seguente unità immobiliare ubicate nel Comune di Villaricca (NA) all'attuale via della Libertà n. 1068/C-D:

- **abitazione civile** in appartamento al piano terra, scala U, interno 1; composto da **ingresso - soggiorno, cucina abitabile, due disimpegni, due camere, due bagni e un ripostiglio,** oltre a **un balcone** e **una corte esclusiva**; distinta al N.C.E.U. ***foglio* 1 *particella* 1722 *sub* 9,** *cat*. **A/2,** *classe* **2,** *consistenza* **4,5 vani;** confinante a ***nord*** con area di manovra (sub. 2), a ***sud*** con cassa scale (sub. 1) e altra u.i.u. (sub. 20 – altra ditta), a ***est*** con corte comune (sub. 1) e a **ovest** con altra u.i.u. (sub. 20 – altra ditta);

con *(…) ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, ogni onere, peso e gravame, tutte le connesse servitù attive e passive, ogni ragione, azione e diritto ed in particolare i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui quanto venduto è porzione (…).*

Dalla sovrapposizione dello stato di fatto rilevato e della planimetria catastale disponibile si sono evidenziate alcune differenze/difformità. In particolare, e in linea generale, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato stesso, si evidenzia la **variazione della consistenza catastale** e, quindi, la maggiore superficie interna rilevata, la **diversa distribuzione interna** di alcuni vani, l'**apertura di nuovi vani porta interni**, **finestra e porta finestra,** la **diversa dimensione di alcuni vani finestra/porta finestra** e la **maggiore superficie del balcone.**

L'area su cui insiste l'intero fabbricato ricade all'interno del vigente Pino Urbanistico Comunale (P.U.C.) all'interno dell'**Ambito Territoriale Omogeneo** urbanisticamente classificato come **"Città diffusa"** - regolamentato al Titolo 4 dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) con l'art. 50 e rientrante nell'area di interesse archeologico. L'intero fabbricato, di cui è parte integrante il bene oggetto di vendita, risulta edificato in virtù di **Permesso di Costruire n. 3686** del **22.12.2011**, successivamente volturato con provvedimento del 22.10.2012, prorogato con istanza del 04.11.2015, prot. n. 00015442**,** e **Denuncia di Inizio Attività** (D.I.A.) **in alternativa al permesso di costruire**, ai sensi dell'art. 22 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., **prot. n.00020264 del 01.12.2016** per le *(…) modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici (comprese le verande) (…)***.** A seguito delle sovrapposizioni tra lo stato attuale dell'immobile e i grafici allegati alla D.I.A. in variante al P. di C., si rilevano, in generale, l'**incremento della superficie utile interna** (e quindi dell'aumento della volumetria complessiva del fabbricato rispetto a quanto assentito), **la modifica dei prospetti esterni** (con alterazioni nella disposizione e nelle dimensioni delle aperture, e quindi del disegno architettonico delle facciate) e **la variazione della configurazione interna dell'unità** (con diversa distribuzione degli ambienti. Si evidenzia, altresì, che una porzione della corte esclusiva dell'unità oggetto di vendita risulta essere inclusa nell'area destinata a parcheggio (ai sensi dell'ex art. 9 legge 122/89 e L.R. 16/2004). Quest'ultima è stata asservita per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

una superficie complessiva di 290 mq, in conformità a quanto disposto nell'apposito atto del 17.12.2010, rep. n. 102/2010 e trascritto il 12.01.2011 ai numeri 1094/852. Con tale atto, il richiedente del titolo edilizio si è obbligato a destinare l'area in questione a parcheggio, vincolandola pertanto a tale specifica destinazione. Per l'immobile, tra gli altri, è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità** in data **30.12.2016 protocollo n. 21839**. **Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.).

PREZZO BASE € 160.000,00 (centosessantamilaeuro)

*****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indice

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.71 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica per immobile, planimetria del bene staggito, elaborato planimetrico e elenco subalterni;**
- **all.03 - Visura storica per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

  a. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 20.06.2017, rep. n.21788 e raccolta n.12031, trascritto il 23.06.2017 ai nn.27875/21754; **b.** n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 26.06.2012, rep. n.15133 e raccolta n.7733, trascritto il 11.07.2012 ai nn.29140/22409; **c.** n.t. atto di **COMPRAVENDITA** del 13.09.2005, rep. n.78096 e raccolta n.41593 trascritto il 20.09.2005 ai nn.50460/28572; **d.** n.t. atto di **DONAZIONE** del 22.12.1988, rep. n.45953 trascritto il 25.01.1989 ai nn.2620/2075;
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

  a. stralcio TAV. PSC - 2 e carta del rischio del Piano Urbanistico Comunale e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.); **b.** istanza accessi atti protocollata E.S. e ricevute di protocollo n.7285 del 14.04.2025 e 15672 del 14.07.2025; **c. Permesso di Costruire n. 3686 del 22.12.2011,** relazione tecnica descrittiva, elaborati grafici e dichiarazioni varie**; d.** istanza di Voltura del Permesso di Costruire prot. n.10400 del 10.10.2012, successiva voltura e concessione della proroga di anni due per l'ultimazione dei lavori; **e.** richiesta di proroga di Permesso di Costruire ai sensi della L. 98/2013 art. 30; **f. Denuncia di Inizio Attività in alternativa al permesso di costruire** prot. n.00020264 del 01.12.2016, grafici allegati e comunicazione di fine lavori; **g. Certificato di Agibilità**, prot. n. 21839 del 30.12.2016; **h. attestazione Responsabile del Settore IV – Urbanistica e Ambiente** prot. n. 18436 del 29.08.2025; **i. Attestazione Soprintendenza Archeologica** belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, prot. n.9394-P del 23.04.2025; **l.** attestazioni *Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive - UOD 50.02.03 - Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia del 14.07.2025,* PG/2025/0352486 e Attestati di Prestazione Energetica decorsi;
- **all.07 – Documentazione anagrafica** - occupante**:**

  a. certificato storico di residenza; b. certificato di stato di famiglia;
- **all.08 - Note delle formalità:**

  a. n.t. – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 27.09.2024, rep. n.8683, trascritto il 07.11.2024 ai nn.53731/42234; **b.** n.t. – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 01.08.2023, rep. n.8065, trascritto il 10.10.2023 ai nn.48509/37702; **c.** n.i. – **IPOTECA VOLONTARIA** del 21.09.2016, rep. n.20409 e raccolta n. 11167, iscritta il 22.09.2016 ai nn.39680/5405 e **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA** del 03.05.2017, rep. n. 21510 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
indice

raccolta n. 11853, iscritta il 15.05.2017 ai nn. 21423/1868; **d.** n.t. e **ATTO DI ASSERVIMENTO** area a parcheggio del 17.12.2010, rep. n.102, trascritto il 12.01.2011 ai nn. 1094/852;

- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

  (documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);

- **all.10 – Riscontro amm.re protempore**

  a. Rendiconto amm.re p.t.; **b.** tabelle millesimali e regolamento vigenti**; c.** bilancio di previsione e relativo stato di riparto attualmente in uso ed approvato nell'assemblea del 15.02.2024*;* **d.** ripartizione straordinaria per dei lavori effettuati all'autoclave e la sostituzione delle cassette postali ratificati nell'assemblea del 24.3.2025*;* **e.** ripartizione straordinaria per la situazione debitoria del condominio approvata nell'assemblea del 06.05.2024;

- **all.11 – Valori di mercato reperiti;**

  a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; **b.** quotazioni immobiliari sito web specializzato *www.mercato-immobiliare.info*; **c.** quotazioni immobiliari sito web specializzato *www.immobiliare.it;* **d.** quotazioni immobiliari sito web specializzato *www.borsinoimmobiliare.it;* **e.** consultazione valori immobiliare dichiarati - O.M.I.;

- **all.12 – Documentazione Anagrafica** - debitore**;**

  certificato storico di residenza;

- **all.13 – Documentazione Stato Civile** - debitore**;**

  Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio e convenzione di negoziazione assistita tra i coniugi per la separazione personale;

- **all.14 - Elaborati grafici** (n.3 tavole);

- **all.15 - Documentazione fotografica;**

*****

Con osservanza

OMISSIS (**OMISSIS**), 02.10.2025

l'esperto stimatore
OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009