



---

**Tribunale di Napoli Nord**

Ufficio Espropriazioni Immobiliari



**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

*“Red Sea SPV S.r.l.*

**ASTE GIUDIZIARIE**  
contro



*OMISSIS e OMISSIS”*



*n° 317/2021 del R.G.E.*



*Giudice dell'esecuzione dott. Antonio Cirma*

**Relazione di Stima del Compendio Immobiliare**



**LOTTO UNICO**



Tecnico incaricato dott. arch. Raffaella Campo



## Sommario

1) Premessa .....	4
2) Svolgimento delle operazioni.....	4
3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.....	5
4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento .....	5
5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato .....	6
6) Criteri di formazione dei lotti.....	6
7) Confini .....	6
8) Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI .....	6
9) Descrizione .....	7
9.1. <i>Descrizione della zona</i> .....	7
9.2. <i>Descrizione del fabbricato</i> .....	7
9.3. <i>Descrizione dell'unità pignorata, distribuzione e stato di conservazione</i> .....	8
10) Dati metrici e consistenza dell'immobile.....	10
11) Dati identificativi catastali .....	12
12) Cronistoria catastale .....	12
12.1. <i>Difformità catastali riscontrate</i> .....	13
12.2. <i>Regolarizzazioni catastali</i> .....	13
13) Titoli di proprietà .....	13
13.1. <i>Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio</i> .....	14
14) Vincoli ed oneri giuridici .....	14
15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia.....	15
15.1. <i>Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> .....	15
16) Disponibilità dell'immobile.....	16
17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico .....	16
18) Oneri condominiali .....	16
19) Convenzione matrimoniale .....	17
20) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati....	17
21) Valutazione complessiva del bene .....	18

21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico.....	18
21.2. Adeguamenti del valore di mercato .....	18
21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato.....	19
21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE .....	19
22) Divisibilità del bene pignorato.....	20
23) Valutazione dell'indennità di occupazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico monoparametrico.....	20
24) Riepilogo sintetico .....	21
25) Conclusioni .....	22



## Relazione di stima del Lotto Unico

**Tribunale di Napoli Nord**

Procedimento di esecuzione n° **317/2021** del RGE

*“Red Sea SPV S.r.l. contro  
OMISSIS e OMISSIS”*

**G.E.** dott. Antonio Cirma

**ESPERTO** arch. Raffaella Campo

### 1) Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 30/06/2021 a OMISSIS, e OMISSIS, veniva ad essere sottoposta ad esecuzione forzata: *“per la quota di proprietà di 9/10 di OMISSIS e 1/10 di OMISSIS, ed insieme per l'intero e sito nel comune di Villaricca, alla via Consolare Campana, già via Venezia n. 152 e precisamente: appartamento facente parte dell'edificio D (o scala D), posto al secondo piano e distinto dal numero interno cinque (5) OMISSIS Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Villaricca OMISSIS foglio 6, mappale 315 sub. 19, Cat. A/2, Classe 3, vani 5, R.C. Euro 387,34, via Venezia, piano 2, interno 5, scala D, edificio D”*; detto pignoramento è stato trascritto il 22/10/2021 ai nn. 51777/38192 presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, sul seguente bene immobile (nota di trascrizione in atti della procedura): abitazione di tipo civile, categoria A2, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (NA) al foglio 6 p.lla 315 sub. 19.

La sottoscritta dott. arch. Raffaella Campo, con studio in Caserta al viale Lincoln n° 217, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta col n. 1295, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella causa in epigrafe in data 14/02/2023 (verbale d'incarico in Allegato A).

### 2) Svolgimento delle operazioni

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio presso lo studio della scrivente coll'esame dei documenti contenuti nel fascicolo, onde poter verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. Sulla scorta della documentazione in atti è stato redatto il modulo di controllo documentazione, depositato in atti della procedura.

Il primo sopralluogo ai cespiti staggiti, come concordato con il custode giudiziario incaricato, dott. Vittorio Ros, è avvenuto il 21/06/2023, con rilievo metrico e fotografico. Del che è verbale (Allegato A).

Per poter espletare il mandato ricevuto, l'esperto ha effettuato indagini:

- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto, per l'effettuazione di visure e ricerche, per visionare ed esaminare le planimetrie degli immobili ed i relativi dati, oltre che estrarne copia (Allegato B);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni e nota di trascrizione (Allegato C);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare per richiedere il titolo di proprietà (Allegato D);
- presso gli immobili pignorati per effettuare rilievi metrici (Allegato E) e fotografici (Allegato F);
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca (NA), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato G);
- presso l'Ufficio Stato Civile ed Anagrafe del Comune di Quarto, per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato H).

**3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.**

Il creditore procedente non ha depositato certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni, bensì ha depositato per l'immobile pignorato certificazione notarile sostitutiva, nella quale il notaio redattore, dott. Giulia Massina Vitrano, indica così l'arco temporale di riferimento delle indagini: *“Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 30/06/2021 Numero di repertorio 5509 OMISSIS in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 22/10/2021 si rilevano le seguenti provenienze e formalità”*.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

La certificazione notarile risale all'ultimo atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento**

In danno dei debitori esecutati è stata espropriata la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (NA) al Foglio 6, particella 315, sub. 19.

Vi è rispondenza tra dati in atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto alla data del pignoramento ed i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

#### 5) **Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato**

Alla data del pignoramento i debitori esecutati erano nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà (titolo di acquisto in Allegato D e relativa nota di trascrizione in Allegato C).

#### 6) **Criteri di formazione dei lotti**

Si è individuata per la vendita la suddivisione in lotti così come da seguente prospetto, con le puntualizzazioni dell'attuale consistenza e destinazione d'uso, tenendo altresì conto del grado di indipendenza di ogni bene, come riscontrato in sede di sopralluogo:

#### **LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà dell'appartamento** facente parte del fabbricato scala "D" ubicato nel comune di Villaricca (NA), alla via Consolare Campana n° 150 (già via Venezia n. 152) e precisamente: **appartamento** sito al piano secondo, composto da ingresso/soggiorno, cucina, un disimpegno, due bagni, due camere, un balcone. È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (NA) al foglio 6 particella 315 subalterno 19**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, VIA VENEZIA Edificio D Scala D Interno 5 Piano 2.

#### 7) **Confini**

A nord con corpo scale, ad ovest e a sud con affaccio su corte comune di cui al C.F. al f. 6 p.lla 315 sub. 1, a est con affaccio su altro immobile di cui al C.T. al f. 6 p.lla 1268.

#### 8) **Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI**

Di seguito vi è la sovrapposizione della foto satellitare, reperita dal web, con lo stralcio del foglio catastale e l'individuazione dell'immobile di cui è parte il compendio pignorato.



## 9) Descrizione

### 9.1. Descrizione della zona

Il comune di Villaricca è composto da due aree distinte: il centro abitato principale è infatti diviso dalla frazione occidentale di Torretta-Scalzapecora - di cui il bene pignorato è parte - da una porzione del comune di Calvizzano, larga circa 250 m. Il bene staggito è ubicato, come anzidetto, nella frazione occidentale di Torretta-Scalzapecora (chiamata dalla popolazione locale col nome "Villaricca 2"), in zona periferica, a circa 5,6 chilometri dal Municipio. L'impianto urbano è su maglia irregolare, il territorio risulta urbanizzato come una periferia ma è comunque ben servito. L'area è connotata per lo più da edilizia a carattere residenziale di intervento privato, di media qualità architettonica. Sono prossime attività commerciali fondamentali. Per le attività di svago, uffici e attività di servizio, appare indispensabile raggiungere il vicino centro di Villaricca.

### 9.2. Descrizione del fabbricato

L'unità pignorata è parte di un fabbricato di abitazione plurifamiliare, a forma rettangolare, servito dal corpo scale D, con piccola corte comune con altri corpi di fabbrica. Il tutto in un lotto a forma pseudo trapezoidale allungato. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli: piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo, senza ascensore. L'edificio è urbanisticamente destinato a residenza. Il lotto prospetta sulla via Consolare Campana.

architetto Raffaella Campo

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1295

Proc. Esec. n. 317/2021 del R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

L'edificio di cui è parte il compendio staggiato è stato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai in laterocemento. Ha un grado di finitura discreto, con le facciate intonacate, balconi aggettanti e la copertura piana. Nel complesso lo stabile è in uno stato di conservazione discreto.

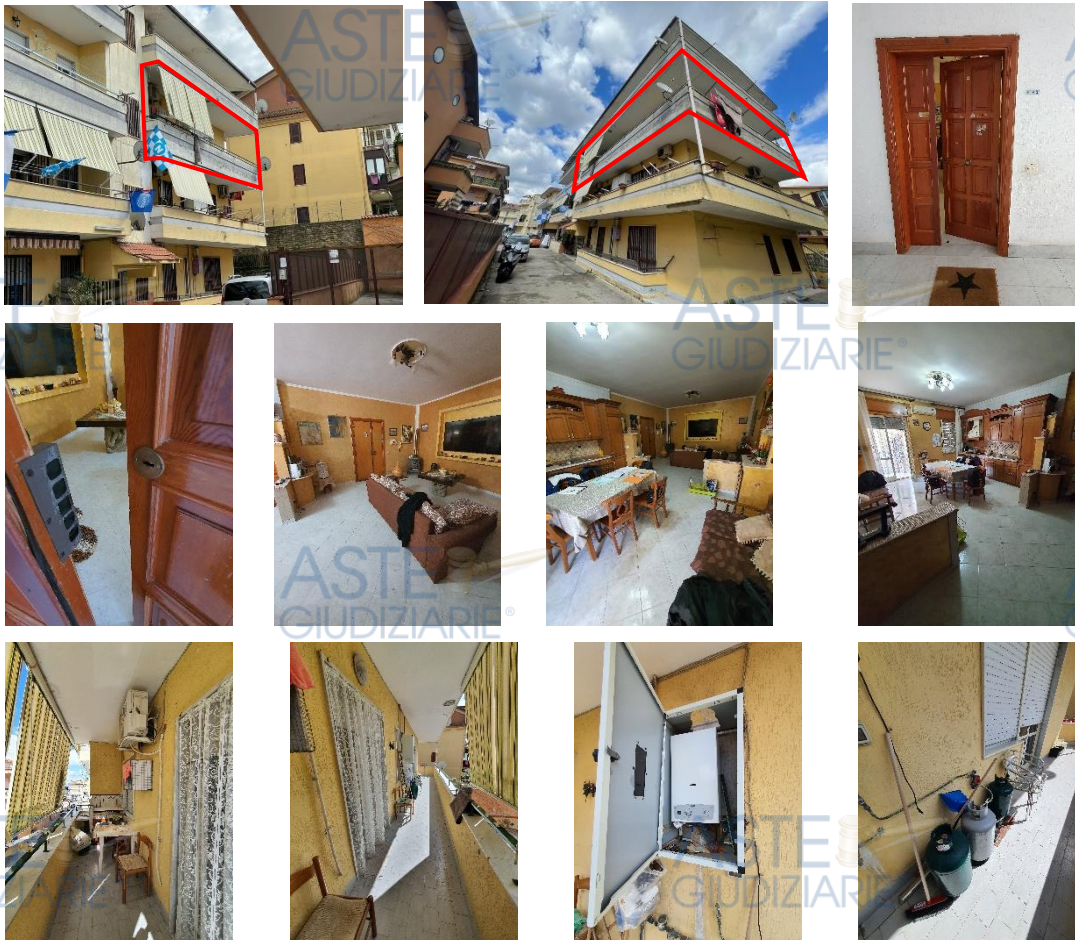
### 9.3. Descrizione dell'unità pignorata, distribuzione e stato di conservazione

L'ingresso al corpo scale che conduce all'immobile pignorato giace sul lato ovest del fabbricato, da uno spazio scoperto comune.

L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, un disimpegno, due bagni, due camere, un balcone (rilievo in Allegato E, foto in Allegato F).

Tutti gli ambienti abitabili sono areati e ben illuminati. Gli affacci dell'appartamento sono a sud e ad ovest.

Lo stato di conservazione interno dell'appartamento è buono, con finiture di buona qualità.

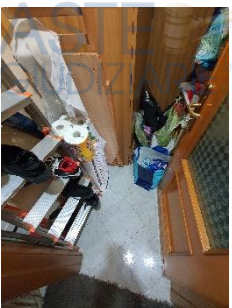
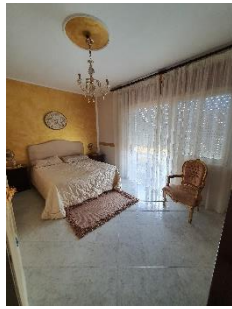




architetto Raffaella Campo

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1295

Proc. Esec. n. 317/2021 del R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico



*Porta di accesso.* La porta d'ingresso, ad anta doppia asimmetrica a battente, è in legno; la chiusura avviene con una serratura di sicurezza a doppia mappa. Il tutto in discrete condizioni.

*Infissi interni ed esterni.* Le porte di tutti gli ambienti sono in legno ad anta singola a battente specchiate in vetro, in buono stato di conservazione. Le finestre e le porte-finestra sono in alluminio e vetro singolo, con avvolgibili oscuranti in plastica esterni. Il tutto in buone condizioni di conservazione.

*Pavimenti e rivestimenti.* Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica; le pareti dei bagni e di parte della cucina sono rivestite altresì con piastrelle di ceramica. Lo stato di conservazione delle pavimentazioni e dei rivestimenti è buono.

*Murature.* Le pareti sono rifinite alcune con intonaco civile per interni, altre con stucco veneziano, in condizione di ottima conservazione.

*Soffitti.* I cieli delle stanze sono rivestiti con intonaco civile per interni in condizione di ottima conservazione.

*Apparecchi sanitari.* Nel bagno 1 vi sono un lavabo ad incasso, un w.c. con cassetta di scarico a vista, un bidè ed una vasca. Nel bagno 2 vi sono un lavabo, un w.c. con cassetta di scarico a vista, un bidè ed una doccia. Tutti i sanitari versano in buone condizioni.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia, idrico-sanitario, caldaia a gas in bombola, condizionatore, acquedotto comunale.

Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.

## **10) Dati metrici e consistenza dell'immobile**

Indicazioni valide sia per la determinazione della superficie commerciale che per quella netta.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

*La superficie commerciale* è pari alla 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);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

*Vani principali e accessori diretti*

Si computa la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, se la parte decimale è, rispettivamente, inferiore o uguale oppure superiore al mezzo metro quadro (D.P.R. 138/98).

*Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

- 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 dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

*Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

*Superficie omogeneizzata*

*a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

*Superficie scoperta*

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

*Balconi, terrazzi e similari*

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

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

Nella fattispecie:

<i>ABITAZIONE (SUB. 19)</i>			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Alloggio piano secondo	112,40	1,00	112,40
Balcone	25,00	0,30	7,50
	10,30	0,10	1,03
<b>TOTALE</b>	<b>147,70</b>	-	<b>120,93</b>
		<b>Superficie commerciale in c.t.</b>	<b>121,00</b>

**11) Dati identificativi catastali**

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di **Villaricca**.

**Dati identificativi:** foglio **6**, particella **315**, subalterno **19**;

**Dati di classamento:** categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 387,34

**Indirizzo:** VIA VENEZIA, Edificio D, Scala D, interno 5

**piano:** 2;

**Intestatari:** OMISSIS, proprietà 1/10;

OMISSIS, proprietà 9/10 in regime di separazione dei beni;

Visure in Allegato B.

Non si è riscontrata difformità tra i dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali.

**12) Cronistoria catastale**

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi dei dati identificativi catastali intesi a tracciare la continuità e corrispondenza con i titoli di proprietà (visure in

Allegato B).

La particella 315 del Foglio 6, **subalterno 19**, è così attualmente censita avendo subito le seguenti principali variazioni:

- 1) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/1998 in atti dal 13/05/1998 (n. 10150.1/1998);
- 2) COSTITUZIONE del 12/05/1998 in atti dal 13/05/1998 (n. 10150.1/1998);

### **12.1. Difformità catastali riscontrate**

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla consistenza catastale a meno della presenza di un piccolo muretto basso che divide la cucina dall'ingresso soggiorno.

### **12.2. Regolarizzazioni catastali**

Atteso l'obbligo di denuncia all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali dei cambiamenti verificatisi nello stato dei luoghi per effetto delle difformità evidenziate al paragrafo precedente, la conformità catastale potrà essere conseguita dall'assegnatario mediante la predisposizione di pratiche da presentarsi al Catasto.

I costi inerenti ai dovuti atti di aggiornamento verranno computati e defalcati, in via forfettaria, dal valore di stima (vedi paragrafo "Adeguamenti del valore di stima" della presente relazione).

### **13) Titoli di proprietà**

Storicamente, in senso cronologico inverso vengono riportati, a partire dal primo titolo in capo ai debitori eseguiti, gli estremi di tutti i titoli traslativi fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento:

- **Atto di Compravendita** del 24/06/2010, rep. n. 8259 racc. n. 4546, rogato dal notaio Monica Gazzola, trascritto il 29/06/2010 ai nn. 30809/ 21144, a favore di OMISSIS, per la quota di 9/10, e OMISSIS, per la quota di 1/10, contro OMISSIS, per la quota di 1/1 della piena proprietà, bene: "il seguente bene immobile sito nel Comune di Villaricca, alla via Consolare Campana, già Via Venezia 152 e precisamente: - appartamento facente parte dell'edificio D (o scala D), posto al secondo piano OMISSIS Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Villaricca OMISSIS foglio 6, mappale 315 sub. 19, Cat. A72, Classe 3, vani 5, R.C. Euro 387,34, Via Venezia, piano 2, interno 5, scala D, edificio D"

(copia del titolo in Allegato D e nota di trascrizione in Allegato C);

- **Atto di Donazione** del 10/11/1977, rep. n. 3468 racc. n. 1230, rogato dal notaio Nicola di Giovine, trascritto il 17/11/1977 ai nn. 23457/20916, a favore di OMISSIS, per la nuda proprietà contro OMISSIS, bene: terreno in Villaricca alla località Iommella censito in C.T. al f. 6 p.lla 315 (ex p.lla 32);
- **Decesso dell'usufruttuario** OMISSIS, in data 22/09/1998, per cui OMISSIS diventa unica ed esclusiva proprietaria del terreno.

### 13.1. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

#### 14) Vincoli ed oneri giuridici

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico diretto, gli elenchi sintetici delle formalità pregiudizievoli (ispezioni ed elenco delle formalità in capo al debitore esecutato in Allegato C):

1. **Iscrizione del 29/06/2010** Reg. part. **5824** Reg. Gen. **30810**  
contro **OMISSIS per la quota di 1/10 del diritto di PROPRIETA'**;  
**OMISSIS per la quota di 9/10 del diritto di PROPRIETA'**  
a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.**  
**ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**  
Pubblico ufficiale: **Notaio Gazzola Monica con sede in Pozzuoli (NA)**  
repertorio **8260/4547** del **24/06/2010**
2. **Trascrizione del 22/10/2021** Reg. part. **38192** Reg. Gen. **51777**  
contro **OMISSIS per la quota di 1/10 del diritto di PROPRIETA'**;  
**OMISSIS per la quota di 9/10 del diritto di PROPRIETA'**;  
a favore di **RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV).;**  
**Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili**  
Pubblico ufficiale: **UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
repertorio **5509** del **30/06/2021**

## 15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia

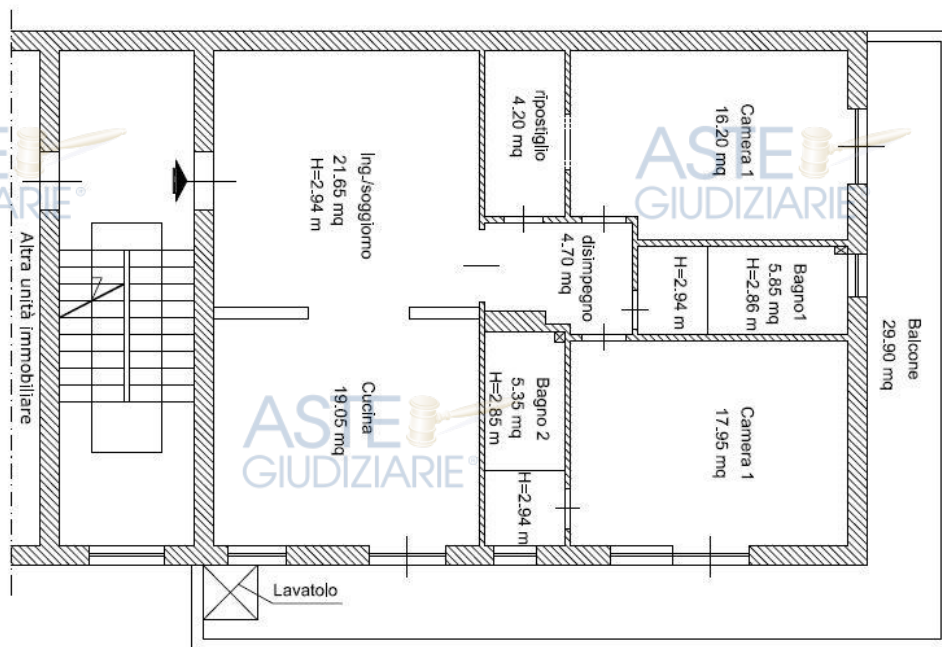
A fronte della richiesta di accesso agli atti e certificazioni, presentata dalla scrivente in data 10/12/2023 a mezzo PEC e successivo sollecito del 05/02/2024, il responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Villaricca in data 21/02/2024 ha rilasciato la seguente documentazione (in Allegato G):

- Permesso di Costruire in Sanatoria ex L. 47/85 e L. 724/94, n. 1319 rilasciato il 25/05/2010, per le seguenti opere "Appartamento, di 4 vani ed accessori, posto al secondo piano, int. 5, facente parte del fabbricato, individuato sugli allegati grafici con la lettera "C". L'immobile è ubicato in via Consolare Campana (già via Venezia), meglio individuato in Catasto al Foglio di mappa n. 6, p.lla 315....", comprensiva di titolo, cartografia, certificato di idoneità statica, perizia giurata e grafici di concessione;

Non sono stati riscontrati e/o forniti ulteriori titoli abilitativi.

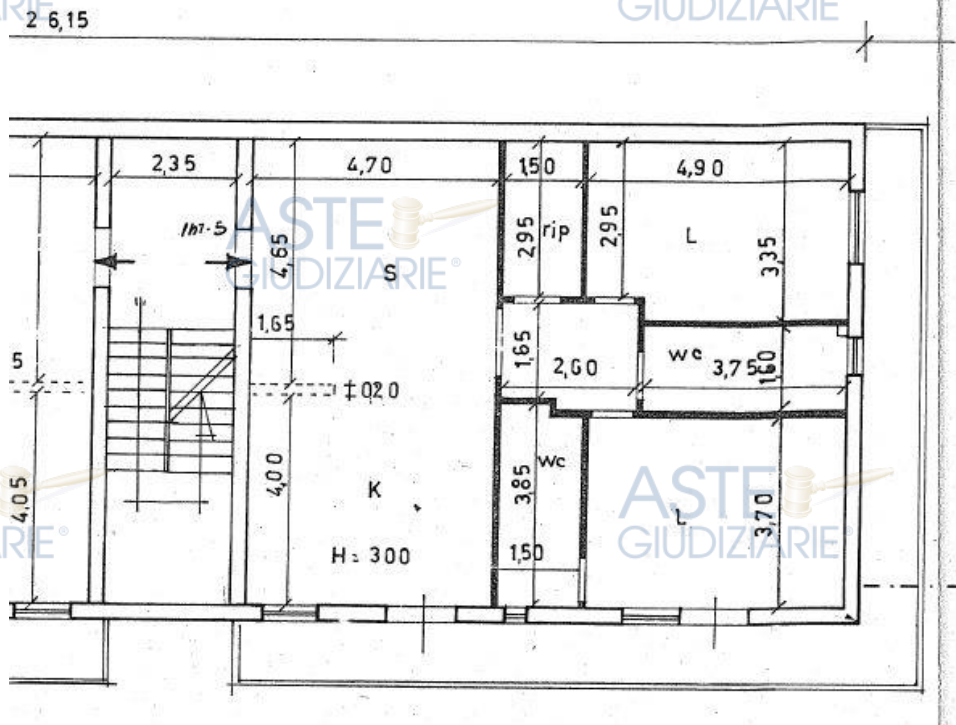
### 15.1. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Altra proprietà  
(Fig. 6 - p.lla 1268)



Corte comune  
(Sub. 1)

Pianta rilievo esperto



*Pianta P.d.C. sanatoria n. 1319 del 25/05/2010*

Dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1319 del 25/05/2010 (unico titolo abilitativo rilasciato), per l'immobile staggito non si sono riscontrate sostanziali difformità, a meno della presenza di un piccolo muretto basso presente tra la cucina e l'ingresso soggiorno.

#### 16) Disponibilità dell'immobile

L'appartamento alla data del sopralluogo era occupato da terzi (come meglio indicato dal custode giudiziario incaricato).

#### 17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico

Dagli accertamenti effettuati per il bene pignorato non è emersa documentazione atta a dimostrare l'esistenza di gravami da censo, livello e usi.

#### 18) Oneri condominiali

Durante l'accesso è emerso che l'immobile staggito non farebbe parte di un condominio e quindi non vi sarebbero oneri di tale natura.



## 19) Convenzione matrimoniale

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Quarto (NA) l'11/12/2023, emerge che la debitrice esecutata OMISSIS, ha contratto matrimonio il 23/06/2007 con OMISSIS. Nella sezione "annotazioni" c'è scritto: "*NESSUNA ANNOTAZIONE RISULTA IN CALCE ALL'ATTO DI MATRIMONIO PER QUANTO ATIENE IL REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI*" (certificato in Allegato H).

Alla data del 24/06/2010, data di stipula dell'atto di compravendita del compendio immobiliare staggito, la debitrice era, da quanto emerge dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in regime di comunione legale dei beni.

### *Inciso*

All'articolo 6 del citato **atto compravendita**, per notaio dott. Monica Gazzola del 24/06/2010 **rep. 8259 racc. 4546** (in Allegato D) è scritto "*OMISSIS La signora OMISSIS dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni, giust'atto a mio rogito in data odierna repertorio numero 8258 raccolta numero 4545, in corso di registrazione*". Nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita, avvenuta il 29/06/2010 ai nn. 30809/21144, nella *Sezione C – Soggetti*, per la debitrice esecutata OMISSIS, è scritto "*In regime di SEPARAZIONE DEI BENI*".

In buona sostanza, l'atto notarile con cui la debitrice esecutata sceglie il regime della separazione legale dei beni (che ha numero di repertorio precedente rispetto alla compravendita in pari data), non risulta annotato in calce all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Dal certificato di SITUAZIONE INDIVIDUALE rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Quarto il 14/12/2023, emerge che il debitore esecutato OMISSIS, è di stato civile celibe (certificato in Allegato H).

Alla data del 24/06/2010, data di stipula dell'atto di compravendita del bene pignorato, il debitore era di stato civile libero.

## 20) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati

Si è accertato che per il medesimo bene staggito, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sui debitori esecutati, non sono emersi altri pignoramenti oltre quello inerente alla presente

procedura. Da cui non vi è la pendenza di ulteriori procedure esecutive (ispezioni in Allegato C).

## 21) Valutazione complessiva del bene

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto si è usato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (il metro quadrato). Tale valore è successivamente decurtato da eventuali spese.

### 21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico

Per determinare il valore medio di riferimento da assumere a base di stima, si è provveduto a consultare la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

È risultato che il valore di mercato per l'area in cui ricade il compendio staggito oscilla da un minimo di 740,00 €/mq ad un massimo di 1150,00 €/mq, da cui il valore assunto a riferimento è quello medio, pari a 945,00 €/mq.

Di seguito si trascrive il risultato dell'interrogazione alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione		Anno: 2023		Semestre: 2	
Provincia:	NAPOLI				
Comune:	VILLARICCA				
Fascia/zona:	Periferica/VIA VENEZIA/CONSOLARE CAMPANA				
Codice di zona:	D1				
Microzona catastale n.:	3				
Tipologia prevalente:	Abitazioni di tipo economico				
Destinazione:	Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
abitazioni di tipo economico	normale	Min 740,00 Max 1150,00	L	2,5 3,8	L
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> <li>• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> </ul>					

Considerata la superficie commerciale del compendio staggito pari a mq 121,00, si ha che il **valore di mercato** determinato con il *metodo sintetico*,  $V_m$ , è:

$$V_m = 121,00 \times 945,00 = \text{€ } 114.345,00$$

### 21.2. Adeguamenti del valore di mercato

architetto Raffaella Campo

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1295  
Proc. Esec. n. 317/2021 del R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

L'assenza di ascensore per il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare staggita, la mancanza di box e/o posto auto, l'assenza di impianto di riscaldamento, nonché la necessità di effettuare aggiornamenti catastali, comportano una minore appetibilità del compendio da porre in vendita. Pertanto, considerate anche le spese per il tecnico abilitato per gli aggiornamenti catastali da farsi, si ritiene di dover adeguare il valore di mercato del compendio staggito con l'applicazione di una percentuale di decremento pari al 15%, in ragione della particolare situazione del bene al momento della vendita.

Da cui:

$$V_{st} = V_m - V_m \times 15\% = € 114.345,00 - € 17.151,75 = € 97.193,25$$

**Valore di stima Lotto Unico = € 97.193,25**

### ***21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato***

Alla data del pignoramento i debitori erano nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà del bene pignorato.

### ***21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE***

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendosi conto di ciò nella valutazione dei beni, il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10%.

Nella fattispecie:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st} * 10\% = € 97.193,25 - € 9.719,33 = € 87.473,93$$

Arrotondando, in definitiva, si ha:

**PREZZO BASE Lotto Unico = € 87.500,00 (Ottantasettemilacinquecento/00)**

**22) Divisibilità del bene pignorato**

Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà del compendio immobiliare staggito.

**23) Valutazione dell'indennità di occupazione sulla base dei prezzi medi di mercato  
- Procedimento Sintetico monoparametrico**

Dai valori di locazione ottenuti consultando la *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'*OMI* (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio, è scaturito che il fitto mensile ordinario della zona, attribuibile ad immobili destinati a residenze, oscilla tra i 2,50 €/mq e i 3,80 €/mq. Tenendo conto di tutti i fattori che fanno sì che l'indennità di occupazione è da computarsi 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.), si ritiene congruo il valore ridotto di 2,00 €/mq.

Da cui, considerata la superficie catastale complessiva dell'immobile pari a 121,00 mq ed il valore assunto a riferimento pari ad 2,00 €/mq si ricava un'*indennità di occupazione mensile* pari a:

$$121,00 \times 2,00 = € 242,00 €$$

arrotondando,

***Indennità di occupazione mensile***

***LOTTO UNICO = € 250,00 (Duecentocinquanta/00 euro)***

## 24) Riepilogo sintetico

### LOTTO UNICO

**Piena ed intera proprietà dell'appartamento** facente parte del fabbricato scala "D" ubicato nel comune di Villaricca (NA), alla via Consolare Campana n° 150 (già via Venezia n. 152) e precisamente: **appartamento** sito al piano secondo, composto da ingresso/soggiorno, cucina, un disimpegno, due bagni, due camere, un balcone. Confina a nord con corpo scale, ad ovest e a sud con affaccio su corte comune di cui al C.F. al f. 6 p.lla 315 sub. 1, a est con affaccio su altro immobile di cui al C.T. al f. 6 p.lla 1268. E' censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (NA) al foglio 6 particella 315 subalterno 19, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, VIA VENEZIA Edificio D Scala D Interno 5 Piano 2. La planimetria catastale è sostanzialmente conforme alla consistenza catastale a meno della presenza di un piccolo muretto basso che divide la cucina dall'ingresso soggiorno. La conformità catastale potrà essere conseguita dall'assegnatario mediante la predisposizione di opportune pratiche. Per l'immobile vi è Permesso di Costruire in Sanatoria ex L. 47/85 e L. 724/94, n. 1319 rilasciato il 25/05/2010. Non è emerso Attestato di Prestazione Energetica (APE). Dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria ex L. 47/85 e L. 724/94, n. 1319 rilasciato il 25/05/2010, non si sono riscontrate sostanziali difformità, a meno della presenza di un piccolo muretto basso presente tra la cucina e l'ingresso soggiorno.

**PREZZO BASE: € 87.500,00 (Ottantasettemilacinquecento/00)**

## 25) Conclusioni

Il sottoscritto esperto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi ai beni pignorati;
- Effettuazione di visure e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare;
- Richiesta e ritiro di certificati, titoli di proprietà e copia di documentazione;
- Stima del valore venale previo esperimento di indagine di mercato;
- Risposta ai singoli punti del quesito posto;

ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Formano parte integrante e sostanziale della presente perizia i seguenti allegati:

**Allegato A:** verbali di sopralluogo e di incarico, minute di rilievo;

**Allegato B:** visure e planimetrie degli immobili pignorati - Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto;

**Allegato C:** Ispezioni e note di trascrizione - Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare;

**Allegato D:** Copia del titolo di provenienza;

**Allegato E:** Grafici di rilievo;

**Allegato F:** Documentazione fotografica;

**Allegato G:** Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune;

**Allegato H:** Documentazione ricevuta dagli Uffici Stato Civile e Demografico;

**Allegato I:** Attestazione d'invio di copia della relazione di stima alle parti.

Con osservanza

### L'ESPERTO

dott. arch. Raffaella Campo