

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA r.g.e. N. 453/2024

G. E. Dott.ssa Monica Marrazzo

UDIENZA COMPARIZIONE PARTI: 16/12/2025 ore 10:30

ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Giuseppe Mottola

CREDITORE PROCEDENTE:

PURPLE SPV S.R.L., società a responsabilità limitata unipersonale,
con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1
c.f. e iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n. 04846340265
e per essa, quale mandataria,

CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a.

rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Coaccioli
domicilio digitale PEC coaccioli@pec.studiocoaccioli.it

DEBITORE ESECUTATO:

OMISSIS (CF: OMISSIS)

nato a (CE) il

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di un villino
in Casal di Principe (CE) via Barcellona n. 14
NCEU foglio 16 particella 5564
Prezzo base euro 168.000,00*



L'Esperto stimatore

Arch. Antonia GIOVENALE

Via Luigi Salzano n. 7 Marcianise (CE)

Tel. & Fax. 0823.837658

pec antonia.giovenale@archiworldpec.it

Indice

Elenco allegati	3
<i>Premessa</i>	4
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	4
<i>CONTROLLO PRELIMINARE:</i>	4
<i>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</i>	5
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	5
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	8
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	18
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	20
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	21
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	22
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	22
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	23
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	23
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	23
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....	24
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	27
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. ..	27
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	28

Elenco allegati

- Allegato n. 1** – Verbale di primo accesso
- Allegato n. 2** – Ortofoto ed estratto mappa catastale
- Allegato n. 3** – Rilievo fotografico del LOTTO UNICO
- Allegato n. 4** – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO UNICO
- Allegato n. 5** – Visura catastale storica NCEU Casal di Principe f. 16 p.lla 5564
- Allegato n. 6** – Visura catastale storica NCT Casal di Principe f. 16 p.lla 5564
- Allegato n. 7** – Planimetria catastale NCEU Casal di Principe f. 16 p.lla 5564
- Allegato n. 8** – Descrizione grafica delle difformità catastali
- Allegato n. 9** – Atto del 18/11/1983 con nota di trascrizione del 15/12/1983 ai nn. 27137/24248
- Allegato n. 10** – Attestazione Ufficio Tecnico
- Allegato n. 11** – Certificato di stato di famiglia del debitore esecutato
- Allegato n. 12** – Certificato storico di residenza OMISSIS
- Allegato n. 13** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 14** – Ispezione ipotecaria sui beni NCEU Casal di Principe f. 16 p.lla 5564
- Allegato n. 15** – Cancellazione totale ipoteca legale del 10/02/2025 nn. 5138/436
- Allegato n. 16** – Nota di trascrizione ipoteca giudiziale del 24/06/2024 nn. 24742/2886
- Allegato n. 17** – Ispezione ipotecaria sul terreno NCT Casal di Principe f. 16 p.lla 266
- Allegato n. 18** – Ordinanza Usi civici
- Allegato n. 19** – Schede comparabili
- Allegato n. 20** – Certificato storico di residenza OMISSIS
- Allegato n. 21** – Certificato stato civile OMISSIS
- Allegato n. 22** – Attestazione trasmissione perizia
- Allegato n. 23** – Dati fiscali creditore precedente

Premessa

La sottoscritta Arch. Antonia Giovenale, iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1904, avente domicilio professionale in Via Luigi Salzano n. 7, Marcianise (CE), con decreto del 27/03/2025, veniva nominato Esperto stimatore dal G. E. dott. ssa Monica Marrazzo del Tribunale Ordinario di Napoli nord, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data 31/03/2025 e riceveva dal G.E. il mandato che segue, integralmente riportato. L'esperto risponderà a ciascun quesito, secondo l'ordine indicato.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

CONTROLLO PRELIMINARE:

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto di acquisto derivativo *inter vivos* (compravendita) trascritto in data antecedente (15/12/1983) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (21/11/2024);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** dell'unità staggità;
- in terzo luogo, che agli atti **NON è presente l'estratto di matrimonio del debitore esecutato**. L'esperto stimatore, eseguite le ricerche anagrafiche e di stato civile, ha verificato che OMISSIS, nato a Casal di Principe il , è di stato civile libero.

Nel caso di cui trattasi non è applicabile l'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020.

L'esperto segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita e della relazione notarile, entrambe depositate in data 25/11/2024, pertanto nel rispetto dei termini.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che è oggetto di pignoramento:

“immobili di piena proprietà del Sig. OMISSIS (CF: OMISSIS) nato a il , ...:

- Comune di Casal di Principe (CE) foglio 16, part 5564, Cat A7”.

Il titolo eseguito è fondato sul decreto ingiuntivo n. 421/2024 del 08/02/2024 RG n. 98/2024 emesso dal Tribunale di Napoli nord.

Risultano in atti due interventi azionati da creditori muniti di titolo esecutivo:

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE - Direzione Provinciale di Caserta (già Gest line spa), il primo depositato in data 05/02/2025, il secondo in data 10/07/2025.

Titolo esecutivo posseduto: Tributi iscritti a ruolo

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cod. civ., così come ricostruite nella relazione notarile.

Risulta avviso al creditore ipotecario ex art. 498 cpc: Gest line spa con sede in Napoli del 08/01/2025.

Il Modulo di controllo della documentazione ex art. 567, depositato in data 24/04/2025, non ha rilevato criticità.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Custode Giudiziario inviava raccomandata al debitore esecutato, fissando il primo accesso al bene, congiuntamente all'esperto stimatore, alle ore 10:30 del 14/04/2024. In predetta circostanza l'Ufficio rinveniva sui luoghi il debitore esecutato, che consentiva il regolare accesso ai beni **[cfr. allegato n.1_Verbale di primo accesso]**.

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

Trattasi del pignoramento della **piena proprietà** di un villino articolato su tre piani fuori terra oltre allo spazio scoperto esclusivo, in Casal di Principe (CE), via Barcellona n.14.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato per aver acquistato la piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato in virtù di atto di

compravendita per Notaio Gennaro Fioriliso del 18/11/1983 trascritto il 15/12/1983 nn. 27137/24248.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti: *“nel Comune di Casal di Principe (CE) **foglio 16, part 5564**, Cat A7”*.

Tali dati catastali risultano perfettamente coincidenti con quelli attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come LOTTO UNICO, attesa la totale abusività del manufatto, meglio dettagliata in risposta al quesito specifico, che non ne renderebbe ammissibile il frazionamento.

Il villino confina con:

- fabbricato foglio 16 p.lla 5855 a nord;
- fabbricato foglio 16 p.lla 285 e fabbricato p.lla 38 ad est;
- fabbricato foglio 16 p.lla 265 a sud;
- via Barcellona ad ovest.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del LOTTO UNICO [cfr. **allegato n. 2 _ Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale**].

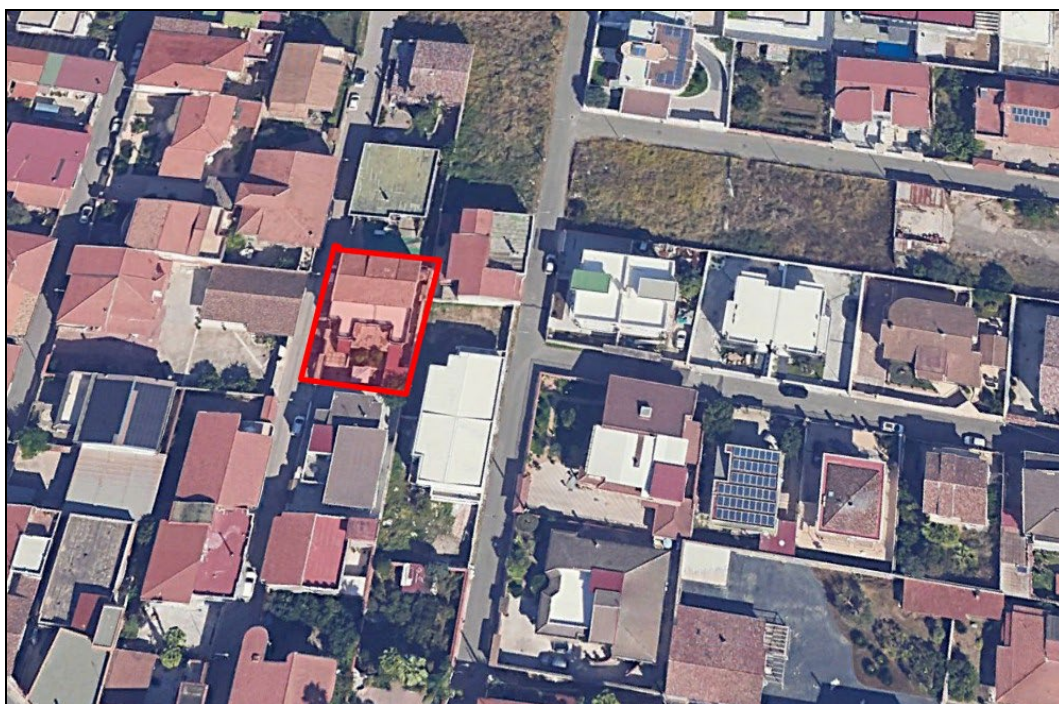


Figura n. 1 – Ortofoto

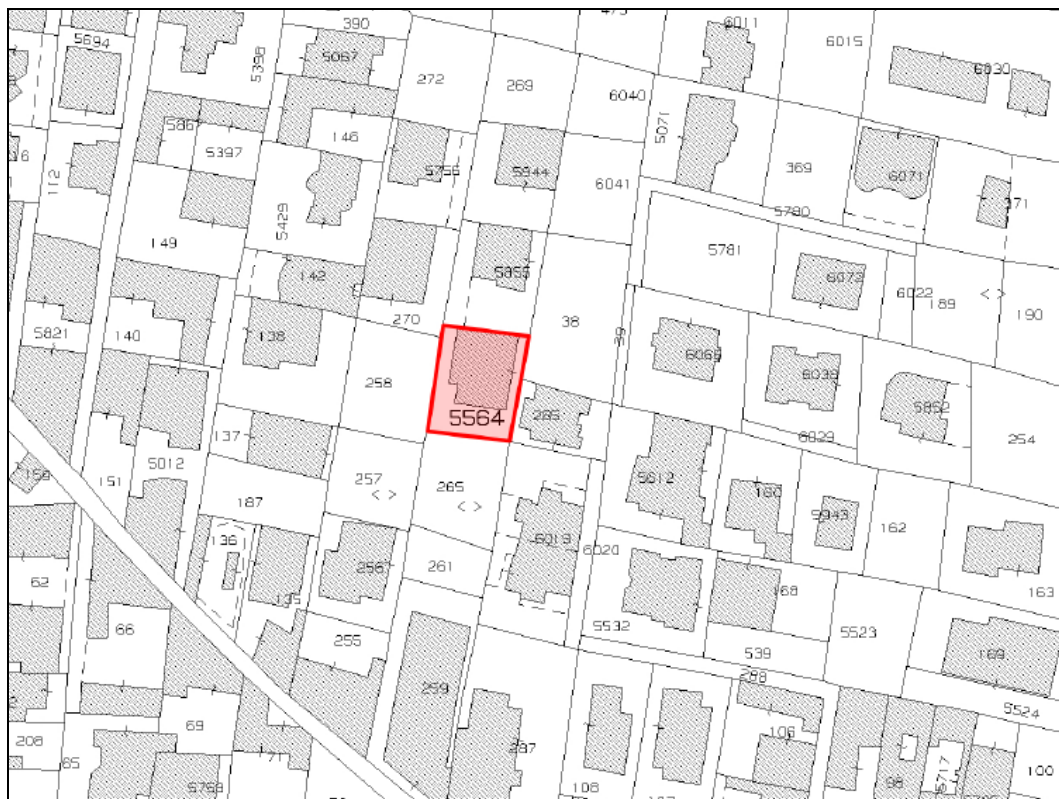


Figura n. 2 – Estratto mappa catastale

Segue sovrapposizione delle mappe:



Figura n. 3 – Sovrapposizione ortofoto ed estratto di mappa catastale

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

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come anticipato, il LOTTO UNICO coincide con un villino in Casal di Principe (CE), via Barcellona n. 14.

Il cespite *de quo* è costituito da due unità residenziali indipendenti, poste rispettivamente al piano terra e al piano primo, oltre al sottotetto.

Il villino fruisce di spazio esclusivo a sud, ad est e ad ovest, sui cui insistono delle tettoie; detto spazio in parte è pavimentato, in parte è occupato da aiuole.

L'accesso pedonale e carrabile avviene attraverso due aperture poste lungo il muro di confine con la strada.

L'ingresso all'appartamento posto al piano terra avviene ad est, attraversando uno spazio porticato, in fondo al quale è presente l'ingresso ad un ampio vano adibito a soggiorno e cucina, caratterizzato dalla presenza di una parete quasi integralmente vetrata, con affaccio sull'aiuola insistente sulla corte esclusiva. L'abitazione è composta inoltre da due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. L'altezza interna è costante a meno della porzione di soggiorno prospettante sulla mentovata area verde, che risulta leggermente inclinata.

L'ingresso al piano primo avviene, invece, attraversando uno spazio porticato adiacente il muro di confine con la strada, il quale immette in un vano adibito ad atrio scala e, successivamente, alla scala stessa.

L'appartamento al primo piano si compone di: un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio oltre al disimpegno; fruisce di due balconi. Seguendo il percorso della scala è possibile giungere al sottotetto, adibito a deposito, delimitato superiormente da copertura inclinata con tegole in laterizio, la cui struttura è lasciata a vista.

Il piano fruisce di un terrazzo.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Seguono le fotografie descrittive dell'esterno e dell'interno del LOTTO UNICO, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa [cfr. allegato n. 3_Rilievo fotografico].



Fotografia n. 1 _ Prospetto sud



Fotografia n. 2 _ Area scoperta esclusiva



Fotografia n. 3 _ Confine est ed ingresso
all'appartamento al piano terra



Fotografia n. 4 _ Confine ovest ed ingresso
all'appartamento al piano primo



Fotografia n. 5 _ Area scoperta esclusiva



Fotografia n. 6 _ Terrazzo al secondo piano



Fotografia n. 7 _ Soggiorno al piano terra



Fotografia n. 8 _ Soggiorno al piano terra



Fotografia n. 9 _ Soggiorno/cucina
al piano terra



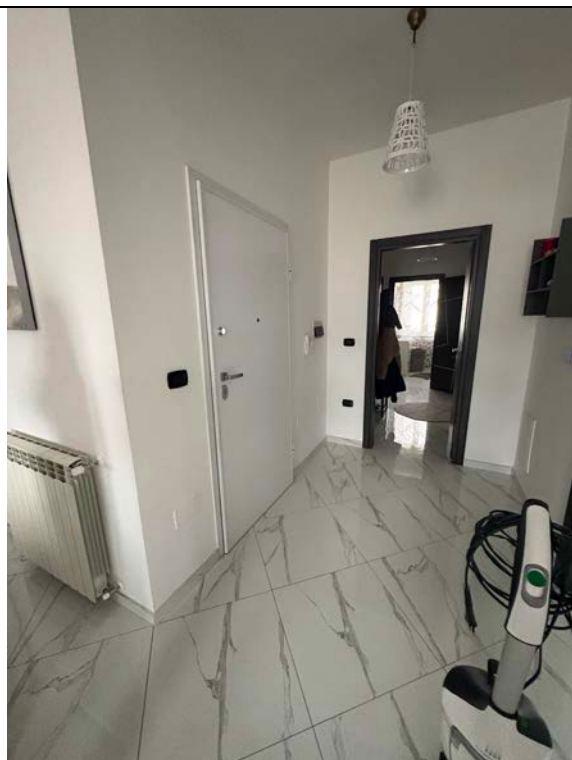
Fotografia n. 10 _ Camera da letto n.1
al piano terra



Fotografia n. 11 _ Camera da letto n.2
al piano terra



Fotografia n. 12 _ wc
al piano terra



Fotografia n. 13 _ Ingresso
al primo piano



Fotografia n. 14 _ Soggiorno
al primo piano



Fotografia n. 15 _ Cucina
al primo piano



Fotografia n. 16 _ Camera da letto n.1
al primo piano



Fotografia n. 17 _ Camera da letto n.2
al primo piano



Fotografia n. 18 _ wc
al primo piano



Fotografia n. 19 _ Sottotetto



Fotografia n. 20 _ Scala di accesso al piano primo
e al piano secondo

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO è ubicato a nord/ovest del comune di Casal di Principe, distante meno di un chilometro dal municipio in via Giacomo Matteotti, in una zona a prevalente destinazione residenziale di recente edificazione, con densità abitative non elevate; le principali attività e servizi per le abitazioni sono presenti lungo la perpendicolare viale Europa.

Circa i collegamenti, il LOTTO è agevolmente raggiungibile dall'uscita Casal di Principe della SS 7 bis, percorrendo la parallela via Circumvallazione.

PARTI COMUNI

Trattasi di soluzione indipendente.

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai sensi del DPR 138/98 - Allegato C, la superficie commerciale calcolata 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.).

La superficie commerciale dei vani principali e accessori diretti è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

La superficie commerciale delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così calcolata:

Superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile:

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

Balconi, terrazzi e similari

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 m².
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²;

- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il LOTTO UNICO è costituito da due unità residenziali indipendenti oltre al sottotetto ed allo spazio scoperto esclusivo su cui insiste una tettoia.

- L'unità al piano terra, la cui altezza è pari a 2,95 ml (fatta eccezione per la porzione di soggiorno con copertura inclinata, la cui altezza minima è pari a 2,45 ml) è composta da: soggiorno/cucina, due camere, un wc e da un ripostiglio; fruisce di un porticato.
- L'unità al piano primo, la cui altezza è pari a 2,95 ml, è composta da: un soggiorno, una cucina, due camere, due wc e da un ripostiglio; fruisce di due balconi; è accessibile da una scala comune raggiungibile attraversando un vano avente funzione di atrio, preceduto da porticato.
- Il sottotetto è costituito da un ambiente unico avente copertura inclinata, la cui altezza massima è pari a 3,00 ml mentre la minima è pari a 2,00 ml; fruisce di un terrazzo; è accessibile da una scala comune anzidetta.

Segue la determinazione della superficie calpestabile ed il calcolo della superficie commerciale.

Sup. calpestabile pt	Superficie mq
Soggiorno/cucina	60,00
Camera n.1	18,00
Camera n.2	14,00
Rip.	3,80
Wc n. 1	15,50
Scala	17,50
Atrio scala	21,00
Tot.	149,80

Sup. calpestabile p1	Superficie mq
Soggiorno	35,50
Cucina	20,50
Camera n.1	19,00
Camera n.2	16,50
Rip.	4,00
Wc n. 1	10,00
Wc n. 2	4,00
Scala	17,50
Disimpegno	9,00
Tot.	136,00

	sup. netta	%	sup. commerciale
Sup. calpestabile pt	149,80	100	149,80
Pareti divisorie interne pt	3,60	100	3,60
Pareti perimetrali pt	20,00	100	20,00
Sup. calpestabile p1	136,00	100	136,00
Pareti divisorie interne p1	4,00	100	4,00
Pareti perimetrali p1	20,00	100	20,00
Porticato pt	25,00	30	7,50
	6,00	10	0,60
Balcone p1	16,00	30	4,80
Sottotetto	95,00	25	23,75
Terrazzo p2	25,00	15	3,75
	40,00	5	2,00
Tettoia	15,00	15	2,25
Corte esclusiva	110,00	10	11,00
Tot.			389,05

ESPOSIZIONE

Gli affacci principali del villino avvengono a sud sulla corte esclusiva.

In riferimento al piano terra, sono esposti a sud: l'ingresso, la porta esterna della camera da letto più grande e l'ampia vetrata nel soggiorno, nonché l'accesso all'atrio scala. Ad est sono presenti le finestre del bagno e della cucina, nonché una piccola luce nel ripostiglio; ad ovest, nello spazio porticato, affaccia la finestra della camera da letto più piccola.

In riferimento al piano primo, sono esposti a sud, con affaccio su balconi, sia la cucina che la camera da letto più grande nonché la finestra del bagno principale. Ad est, mediante finestra, prospettano: la seconda camera da letto e il wc più piccolo; il soggiorno si affaccia ad ovest, sulla strada, mediante finestra.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Il LOTTO UNICO vige in buone condizioni manutentive, essendo stato evidentemente soggetto a recenti lavori di manutenzione e al momento dell'accesso non ha evidenziato criticità.

Il villino presenta una struttura portante in cemento armato, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in ceramica analogamente ai rivestimenti dei bagni e della cucina.

Sui balconi e sul terrazzo vi è pavimentazione in ceramica antigeliva.

Le porte interne sono in legno; le porte esterne sono in alluminio; gli oscuramenti sono costituiti da persiane alla romana in ferro. Il portoncino di ingresso al piano terra è in ferro e vetro, quello a piano primo è blindato.

Le pareti interne sono regolarmente tinteggiate, così come le tompagnature esterne.

I parapetti della scala interna sono in legno.

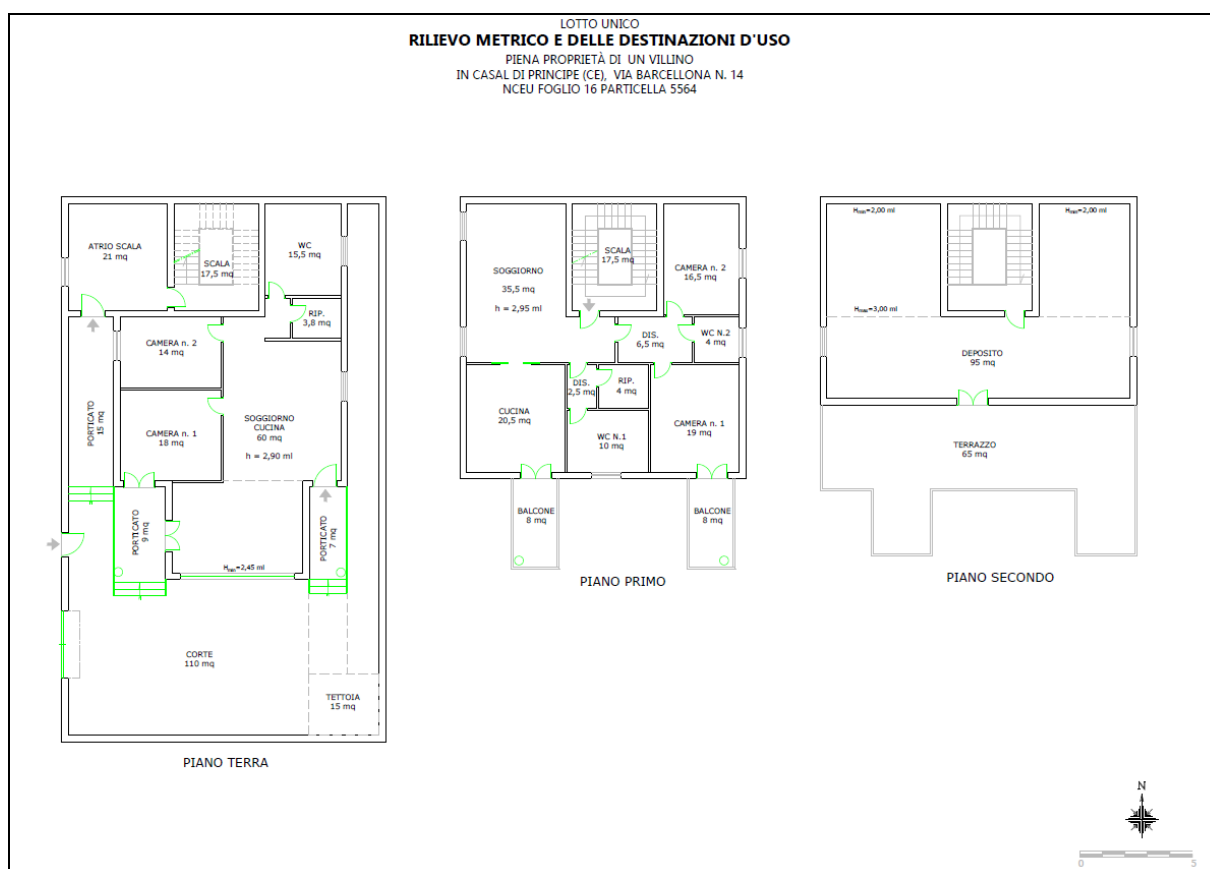
Entrambi gli appartamenti sono riscaldati mediante climatizzatori a parete; l'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08). Sono altresì presenti gli impianti: TV, citofonico e idrico, tutti regolarmente funzionanti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità pignorata non è dotata di attestato di prestazione energetica; i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari ad **€ 300,00**.

RILIEVO METRICO

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 4_Rilievo metrico] riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



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

Il LOTTO pignorato è così identificato catastalmente

Comune di Casal di Principe Foglio 16 Particella 5564,

Rendita: Euro 1.107,80

Categoria A/7, Classe U, Consistenza 11 vani

Indirizzo: Via Barcellona n. 14 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 300 m² Totale escluse aree scoperte: 290 m²

[cfr. allegato n. 5_Visura catastale storica NCEU f. 16 p.lla 5564].

I dati identificativi sono invariati dalla costituzione del 21/11/2006 Pratica n. CE0314722 in atti dal 21/11/2006 (n. 3937.1/2006); il classamento è stato variato in data 07/12/2006 Pratica n. CE0336018 in atti dal 07/12/2006 (n. 20355.1/2006).

Il LOTTO UNICO è stato costituito sul terreno foglio 16 p.lla 266, sostituito dalla p.lla 5564, ente urbano di 428 m² con Tipo mappale del 08/11/2006 Pratica n. CE0300554 in atti dal 08/11/2006 (n. 300554.1/2006). Il terreno Foglio 16 Particella 266 era così classato:

Redditi: dominicale: Euro 7,40 Lire 14.338, agrario Euro 3,54 Lire 6.848

Particella con qualità: seminativo di classe 01 Superficie: 428 m².

La p.lla 266 era stata separata dalla più ampia p.lla 38 (Redditi: dominicale: Euro 173,48 Lire 335.905; agrario: Euro 82,86 Lire 160.432, qualità: seminativo di classe 01 Superficie: 10.027 m²) in virtù di frazionamento del 06/05/1982 in atti dal 23/11/1994 (n. 16.1/1982) **[cfr. allegato n. 6_Visura catastale storica NCT f. 6 p.lla 5564].**

Gli intestati catastali nel ventennio risultano:

dal 08/11/1983

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali; nell'atto di compravendita, per notar Gennaro Fioriliso del 18/11/1983, trascritto il 15/12/1983 ai nn. 27137/24248, si indica che il bene trasferito coincide col terreno nel Comune di Casal di Principe (CE), censito nel NCT del detto comune al **foglio 16, particella 266.**

L'ipoteca giudiziale nn. 24742/2886 del 24/06/2024, nascente dal Decreto Ingiuntivo che ha azionato il presente pignoramento, è iscritta sui medesimi identificativi catastali NCEU **foglio 16 p.la 5564**.

È verificata la conformità soggettiva, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene risultanti dai registri immobiliari.

Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 10/10/2024 ed alla trascrizione del 21/11/2024.

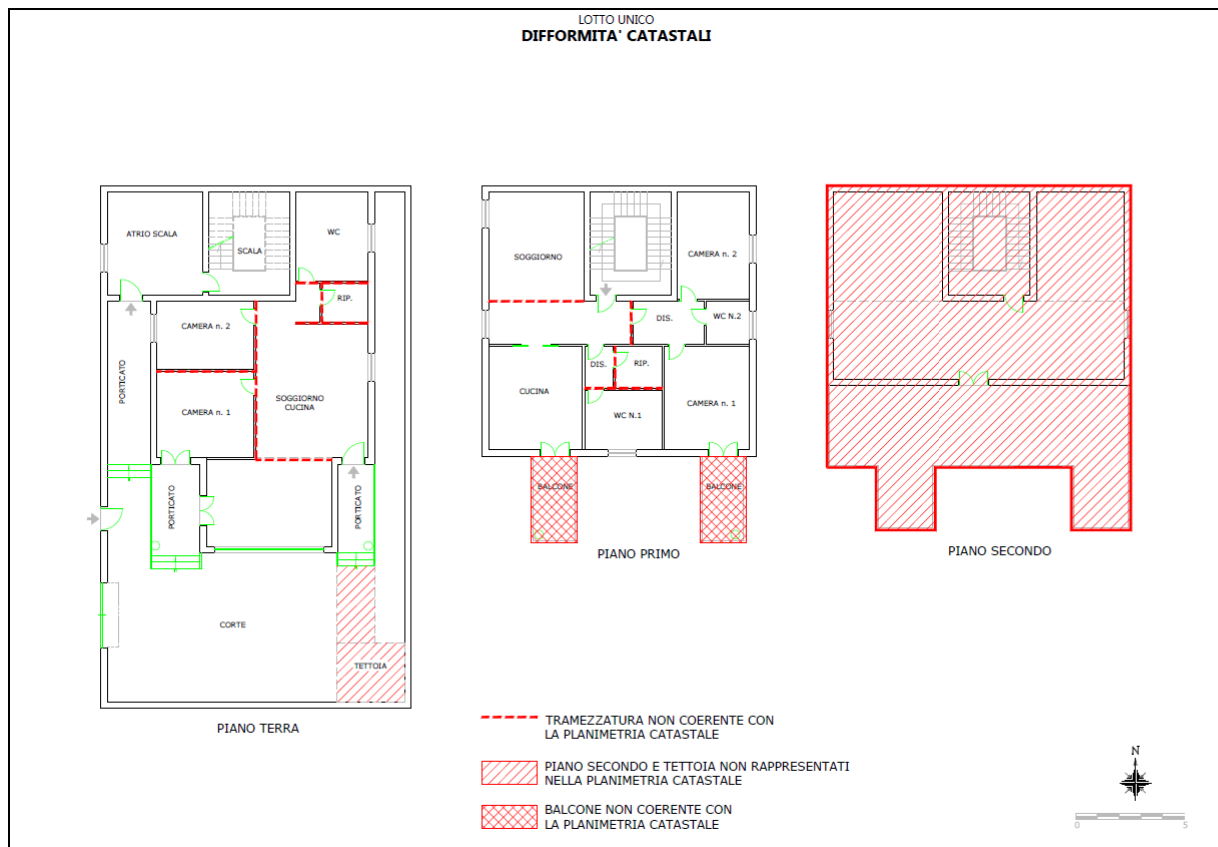
DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Acquisita la planimetria catastale dell'unità costituente il LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 7_Planimetria catastale NCEU f. 16 p.la 5564] è stato possibile verificare che lo stato attuale dei luoghi non è conforme ai grafici in quanto:

- risultano variate le tramezzature interne;
- la scala è stata resa autonoma dal piano terra e collegata al piano primo mediante un vano laterale che funge da atrio;
- non il piano secondo, costituito dal sottotetto con antistante terrazzo, non risulta accatastato;
- i balconi al piano primo sono difformi da quelli esistenti;
- non sono rappresentate le tettoie insistenti sulla corte;
- ciascun piano accoglie un'unità residenziale autonoma, così come il deposito al secondo piano, pertanto è necessario che siano rappresentati su distinte schede catastali.

Al fine di regolarizzare catastalmente il cespite sarà necessario frazionare l'immobile in tre unità e redigere tre planimetrie aggiornate mediante DOCFA. All'uopo risulterà necessario definire anche l'elaborato planimetrico. La spesa per la regolarizzazione catastale è pari ad euro 2.000,00 tenendo conto degli oneri da versare all'Ente e degli onorari professionali.

Segue lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 8_Descrizione grafica delle difformità catastali], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



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

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 21/11/2024) fino a risalire ad un atto anteventennale a titolo derivativo (compravendita) trascritto il 15/12/1983.

- Atto di compravendita per Notaio Gennaro Fioriliso del 18/11/1983 trascritto il 15/12/1983 nn. 27137/24248 [cfr. **allegato n. 9 _ Atto del 18/11/1983 con nota di trascrizione del 15/12/1983 nn. 27137/24248**]

Il signor OMISSIS, nato a il vende a OMISSIS, nato a il , che accetta ed acquista, “piccolo fondo rustico esteso are quattro centiare ventotto al foglio 16 particella 266”. Nell’atto si precisa che: *“lungo tutto il tratto ovest del fondo esiste una striscia di terreno della larghezza costante di metri tre che va a formare lo stradone interpoderale della larghezza costante di metri lineari sei sulla quale insiste servitù di passaggio a favore dei fondi limitrofi”*.

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in proprietà OMISSIS, nato a il , corrispondono a quelli trasferiti in forza del titolo di provenienza trascritto in suo

favore: atto di compravendita per notar Gennaro Fioriliso del 18/11/1983 trascritto il 15/12/1983 nn. 27137/24248.

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

Al fine di evadere il quesito, l'esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di Casal di Principe, richiedendo di verificare l'esistenza di autorizzazioni edilizie in capo al debitore esecutato, già proprietario dell'area di sedime su cui è stato realizzato il villino. L'ufficio riscontrava l'istanza comunicando che: "non sono presenti (Licenza, Concessione, Permesso di Costruire, D.I.A., istanze di condono edilizio, certificato di agibilità), intestate al sig. OMISSIS, nato a il [cfr. allegato n. 10 _ Attestazione ufficio tecnico].

L'immobile pertanto è da considerare integralmente abusivo perché non è stata mai presentata autorizzazione edificatoria relativa al cespite; lo stesso non è sanabile tenuto conto della volumetria esistente.

Ai fini della stima, l'esperto ne ha determinato il valore d'uso.

Il fabbricato ricade in Zona territoriale Omogenea "B4 - Zone urbane di completamento interne" ricomprendente zone di edificazione recente, parzialmente saturate e disposte nell'immediato intorno del nucleo urbano compatto, sono oggetto di interventi di completamento. Il Piano si attua mediante concessione diretta. Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiario di 1,10 mc/mq, purché la superficie di intervento sia superiore a mq 400.

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le

quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data del decreto ingiuntivo n. 421/2024, è successiva all'ultimo condono.

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

Il LOTTO è tenuto in uso dal debitore esecutato, che ivi risulta domiciliato, sebbene anagraficamente risulti residente in via Cosenza n.13 [cfr. allegato n. 11 _ **Certificato stato di famiglia OMISSIS**], unitamente al suo nucleo familiare, al fratello OMISSIS, ed al nipote OMISSIS [cfr. allegato n. 12 _ **Certificato storico di residenza OMISSIS**]. Tali dichiarazioni sono state rese dal debitore stesso nel corso del primo accesso.

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

In riferimento agli oneri ed ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che [cfr. allegato n. 13_ **Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS**]:

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali;
- 4) non vi è provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 5) non vi è regolamento di condominio;
- 6) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito ai vincoli ed agli oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente [cfr. allegato n. 14 _ **Ispezione ipotecaria sui beni in Casal di Principe NCEU f. 16 p.lla 5564**]:

- cancellazione totale in data 10/02/2025 nn. 5138/436 dell'iscrizione di **ipoteca legale** del 04/05/2005 ai nn. 21637/7373 a favore di Gest Line spa con sede in Napoli (creditore intervenuto), nascente da ipoteca legale, contro OMISSIS, nato a 1 (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCT del comune di Casal di Principe f. 16 p.lla 266 [cfr. allegato n. 15 _ **Cancellazione totale ipoteca legale del 10/02/2025 nn. 5138/436**];
- iscrizione di **ipoteca giudiziale** del 24/06/2024 ai nn. 24742/2886 a favore di Purple spv (creditore procedente) con sede in Conegliano (TV), nascente da decreto ingiuntivo del 08/02/2024, contro OMISSIS, nato a il (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune

di Casal di Principe NCEU f. 16 p.lla 5564 [cfr. allegato n. 16 _ Nota di trascrizione ipoteca giudiziale del 24/06/2024 ai nn. 24742/2886];

- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 21/11/2024 ai nn. 44364/35505 a favore di Purple spv (creditore procedente) con sede in Conegliano (TV), contro OMISSIS, nato a il (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Casal di Principe NCEU f. 16 p.lla 5564;
- sono state condotte le verifiche anche sulla particella di terreno su cui è stato edificato il fabbricato *de quo* [cfr. allegato n. 17 _ Ispezione ipotecaria sui beni in Casal di Principe (CE) NCT f. 16 p.lla 266] verificando l'inesistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli;
- sono presenti difformità catastali, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **€ 1.500,00**;
- il villino è abusivo; ai fini della stima è stato calcolato il valore d'uso;
- il costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad **€ 300,00** Tale costo è stato sottratto dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

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

Il LOTTO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che l'immobile in Casal di Principe, NCEU f. 16 p.lla 5564, non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

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

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello nè uso civico. Dalla copia dell'Ordinanza del 20 giugno 1938 relativa al Comune di Albanova (composto dall'ex comune di Casal di Principe e di San Cipriano di Aversa) si evince "l'inesistenza di ulteriori operazioni demaniali a compiersi", dunque l'inesistenza di terreni di uso civico [cfr. allegato n. 18 _ Copia ordinanza Usi civici].

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

Il bene non è soggetto ad amministrazione condominiale.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che “*il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato*”.

Inoltre la “*funzione comparativa estimativa*” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustmentes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Tenendo presente che:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 3,33%;
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per l'adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.

Giudizio su scala ordinale numerica	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
4-5	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
6	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>
7-8	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
9-10	Ottimo <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

Sono stati individuati 3 comparabili **[cfr. allegato n. 19 _ Schede comparabili]**, le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall' Agenzia OMISSIS e OMISSIS individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

COMPARABILE N.1

Valore di mercato: 270.000,00 €

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 277,00 mq

Numero servizi igienici: 3 bagni

Numero livelli: 3

Livello di manutenzione: 7

COMPARABILE N.2

Valore di mercato: 350.000,00 €

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 350,00 mq

Numero servizi igienici: 3 bagni

Numero livelli: 3

Livello di manutenzione: 7

COMPARABILE N.3

Valore di mercato: 270.000,00 €

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 240,00 mq

Numero servizi igienici: 3 bagni

Numero livelli: 3

Livello di manutenzione: 7

SUBJECT

Valore di mercato: da determinare

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 393,05 mq

Numero servizi igienici: 3 bagni

Numero livelli: 3

Livello di manutenzione: 7

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 270.000,00	€ 350.000,00	€ 270.000,00	?
dati del contratto	0 mesi	0 mesi	0 mesi	0 mesi
superficie utile interna	277,00	350,00	240,00	389,05
numero servizi igienici	3	3	3	3
numero livelli	3	3	3	2
livello di manutenzione	7	7	7	7

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 270.000,00	€ 350.000,00	€ 270.000,00
dati del contratto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
superficie utile interna	€ 115.022,49	€ 40.085,93	€ 153.004,04
numero servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
numero di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
livello di manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
valore di mercato corretto	€ 385.022,49	€ 390.085,93	€ 423.004,04

✓ **Variazione < 10%**

SINTESI DI VALUTAZIONE

(385.022,49 € + 390.085,93 € + 423.004,04 €) / 3 = 399.370,82 €

Il valore del LOTTO UNICO sarebbe pari a euro 399.370,82 nel caso in cui lo stesso fosse urbanisticamente regolare, ma il villino è integralmente abusivo; stante la situazione, l'esperto ne ha determinato il **valore d'uso**, posto pari al valore di mercato di un immobile regolare con simili caratteristiche abbattuto di un'aliquota percentuale (nel caso di specie stimata pari al 50%) per tener conto del maggiore o minore rischio di demolizione, nonché rappresentativa dell'arco temporale entro il quale l'Ente comunale potrebbe adottare provvedimenti repressivi rispetto al manufatto illecito esistente. Tenuto conto della percentuale di immobili abusivi esistenti nel territorio in esame, l'arco temporale è stato definito tra i 15 e i 20 anni. Il valore d'uso del LOTTO UNICO è pari a euro 199.685,41.

Sarà necessario sottrarre i seguenti oneri:

300,00 € per attestato di prestazione energetica

2.000,00 € per regolarizzazione catastale

per un totale di 2.300,00 €

Si avrà: 199.685,41 € – 2.300,00 € = 197.385,41 €

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 15 % dovuta alle 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; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

167.777,60 € arrotondato a 168.000,00 €

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

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

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.

Come da certificazione rilasciata dal Comune di OMISSIS, il debitore esecutato è residente in via OMISSIS dalla nascita, quindi sia alla data del pignoramento che alla data di redazione della perizia [**cfr. allegato n. 20 _ Certificato storico di residenza OMISSIS**].

Il debitore esecutato OMISSIS è di stato civile libero [cfr. allegato n. 21 _ **Certificato di stato civile OMISSIS**].

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

LOTTO UNICO – **piena proprietà di un villino** articolato su tre piani, oltre allo spazio scoperto esclusivo su cui insistono una tettoia e spazi porticati, in Casal di Principe (CE), via Barcellona n.14; al piano terra è presente un appartamento costituito da: soggiorno/cucina, due camere, un bagno ed un wc; al piano primo è presente un secondo appartamento costituito da: soggiorno, cucina, due camere da letto, due wc oltre al ripostiglio ed al disimpegno, il piano fruisce di due balconi; al piano secondo è presente il sottotetto con terrazzo antistante; confina con: fabbricato foglio 16 p.lla 5855 a nord, fabbricato foglio 16 p.lla 285 e fabbricato p.lla 38 ad est, fabbricato foglio 16 p.lla 265 a sud, via Barcellona ad ovest; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Casal di Principe (CE) Foglio 16 p.lla 5564**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto i piani non sono rappresentati in maniera autonoma, non sono coerenti le distribuzioni interne dei due piani; il sottotetto con l'antistante balcone e le tetteie al piano terra non sono riportati nei grafici catastali; non sono coerenti i balconi al piano primo. Non risultano rilasciati titoli edilizi autorizzativi. Il fabbricato è integralmente abusivo. Ai fini della stima è stato calcolato il valore d'uso.

PREZZO BASE euro 168.000,00 (centosessantottomila/00).

C O N C L U S I O N I

Lo scrivente esperto Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. ssa Monica Marrazzo con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE
Vi è firma digitale