

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ILARIA MAURIELLO

GALLERIA VANVITELLI N°37 80129 NAPOLI TEL. 081.5565873 MOB 338.4748258

E-MAIL ilamauriello@gmail.com PEC: ilaria.mauriello@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD – G.E. DR. SSA FIORE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 141/2023

ESPERTO: ARCH. ILARIA MAURIELLO

CUSTODE: DR CARLO D'ABBRUZZO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO COPIA REDATTA PER LA PRIVACY (SENZA GENERALITA' DEI DEBITORI)

AMCO SPA C/
[REDACTED]



CESPITE IN VILLA DI BRIANO (CE) – Vico Il Roma n°2:

1. appartamento al PT - SUB 3
2. appartamento al P1° - SUB 5
3. posto auto scoperto al PT - SUB 11
4. posto auto scoperto al PT - SUB 14

Napoli, 30 ottobre 2024

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI.....	pag. 2
4. OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 3
5. RELAZIONE.....	pag. 4
1° QUESITO – Identificazione diritti reali e beni	pag. 5
2° QUESITO – Descrizione dei beni	pag. 8
3° QUESITO – Dati catastali – Variazioni catastali	pag. 14
4° QUESITO - Individuazione dei lotti	pag. 17
5° QUESITO – Provenienza – Titolo ultraventennale.....	pag. 20
6° QUESITO – Titoli autorizzativi – Condoni Edilizio - Difformità	pag. 22
7° QUESITO – Stato locativo	pag. 23
8° QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 23
9° QUESITO – Suolo demaniale	pag. 24
10° QUESITO – Usi civici	pag. 24
11° QUESITO – Spese di natura condominiale.....	pag. 25
12° QUESITO – Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dell'immobile.....	pag. 25
13° QUESITO – Quota indivisa – Divisibilità del bene	pag. 29
14° QUESITO – Certificati di stato civile, matrimonio	pag. 30
6. ALLEGATI	pag. 31

1. PREMESSA

Con ordinanza del 30.05.2024, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Fabrizia Fiore convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe.

In data 31.05.2024, prestato il giuramento di rito in modalità telematica, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 26.11.2024**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA – CONVOCAZIONE C.T.U.;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
 - 4.2) Visura storica e planimetria catastale u.i. SUB 3;
 - 4.3) Visura storica e planimetria catastale u.i. SUB 5;
 - 4.4) Visura storica e planimetria catastale u.i. SUB 11;
 - 4.5) Visura storica e planimetria catastale u.i. SUB 14;
 - 4.6) Visura storica Catasto Terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Permesso di costruire n°29 del 24.09.2004;
 - 5.2) Variante al Permesso di costruire n°10 del 24.02.2006 con grafici;
 - 5.3) Certificazione Comune del 18.10.2024 con Stralcio e NTA del PUC;
 - 5.4) Richiesta di Certificazione della Soprintendenza di inesistenza vincoli;
 - 5.5) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificazione notarile notaio Calderini del 09.05.2023 e Integrazione;
 - 6.2) Atto di compravendita notaio Pelosi rep. 45578 del 30.10.2007;
 - 6.3) Atto di compravendita notaio Pelosi rep. 48612 del 17.06.2009;
 - 6.4) Visure ipotecarie per immobile e note di trascrizione;
 - 6.5) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
 - 6.6) Certificati: residenza storico - matrimonio;
- 7) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 8) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.

3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (cfr.all.2), qui sinteticamente riportato:

- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al

bene pignorato.

- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 12.06.2024

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Villa di Briano (CE) al Vico II di Via Roma n°2, dove, alla presenza del Dr. Carlo D'Abbrunzo, custode giudiziario, della Sig.ra [REDACTED] eseguita, e dell'arch. Annalaura Caruso, collaboratrice della sottoscritta, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'appartamento al PT (SUB 3) e del posto auto scoperto al PT (SUB 14); successivamente, alla presenza del sig. [REDACTED] eseguito, viene eseguito rilievo metrico e fotografico dell'appartamento al P1° (SUB 5) e del posto auto scoperto al PT (SUB 11).

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO

In data 31.05.2024, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, la visura storica, la planimetria catastale relativi ai beni oggetto di pignoramento, nonché la visura della p.lla 5238 al Catasto Terreni.

4.3 INDAGINI PRESSO STUDIO NOTARILE PELOSI DI SUCCIVO

In data 19.06.2024, presso lo studio notarile Pelosi di Succivo, viene acquisita copia dell'atto di compravendita notaio Francesco Paolo Pelosi rep.48612 del 17.06.2009, trascritto il 08.07.2009 ai nn. 32041/20376.

4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. CASERTA

In data 24.10.2024, presso la Conservatoria RR.II. di Caserta, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile, nonché nota di trascrizione RG 14474 del 1982 di atto notaio Riccardo Ivaldi rep.3965 del 18.05.1982.

4.5 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO ATTI PRIVATI NAPOLI 2

In data 13.06.2024, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene fornito certificato attestante l'inesistenza di contratti di locazione registrati a nome dei debitori.

4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI VILLA DI BRIANO (CE) – UFF. TECNICO

In data 18.10.2024, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa di Briano (CE), viene acquisita la seguente documentazione edilizia ed urbanistica relativa all'immobile in argomento:

- Permesso di costruire n°29 del 24.09.2004;
- Variante al Permesso di costruire n°10 del 24.02.2006 con grafici;
- Certificazione del 18.10.2024 attestante l'inesistenza di altre pratiche edilizie e Stralcio del PUC con NTA.

4.7 INDAGINI PRESSO COMUNE DI VILLA DI BRIANO e S.MARCELLINO (CE) UFF. ANAGRAFE

In data 23.10.2024 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Villa di Briano viene acquisito certificato di residenza storico dei debitori; in data 24.10.2024 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di S. Marcellino viene acquisito estratto di matrimonio dei debitori.

4.8 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH. CASERTA

In data 30.09.2024, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Caserta e Provincia, viene richiesto ma non ancora acquisito certificato di inesistenza di vincoli insistenti sul bene in esame.

4.9 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 04.10.2024, viene effettuata indagine presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, ed è emerso che il cespite in esame in Villa di Briano non è gravato da usi civici.

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da n°2 **appartamenti** a destinazione residenziale e da n°2 **posti auto scoperti**, ricompresi in un fabbricato sito in Villa di Briano (CE) al Vico Il Roma n°2, pignorati in danno dei sig.ri [REDACTED] (u.i. SUB 3 e SUB 14) e [REDACTED] (u.i. SUB 5 e SUB 11), per la piena proprietà.

La sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

1° QUESITO:**- IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.****DIRITTI REALI PIGNORATI**

Come riportato sull'**atto di compravendita notaio Francesco Paolo Pelosi rep. 48612 del 17.06.2009**, trascritto il 08.07.2009 ai nn. 32041/20376, di cui è stata acquistata copia presso lo studio notarile Pelosi di Succivo (cfr.all.6.3), la sig.ra [REDACTED] acquistava dalla Società [REDACTED] con sede in S. Marcellino (CE) l'appartamento al PT (SUB 3) ed il posto auto scoperto al PT (SUB 14); inoltre, come riportato sull'**atto di compravendita notaio Francesco Paolo Pelosi rep.45578 del 30.10.2007**, trascritto il 29.11.2007 ai nn.65533/35597, di cui è stata fornita copia dal debitore (cfr.all.6.2), il sig. [REDACTED] acquistava dalla Società [REDACTED] con sede in S. Marcellino (CE) l'appartamento al P1° (SUB 5) ed il posto auto al PT (SUB 11).

Sull'atto di pignoramento, viene riportato che il cespite è pignorato per la quota complessiva pari ad 1/1 della piena proprietà. Come risulta dall'Estratto di Matrimonio, reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di S. Marcellino (cfr.all.6.6), la Sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] in data 25.07.2009 (annotazioni: nessuna), mentre [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] in data 24.05.2008 (annotazioni: regime di separazione dei beni).

IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

Il cespite pignorato consiste in n°2 **appartamenti** a destinazione residenziale, ed in n°2 **posti auto scoperti**, ricompresi in un fabbricato sito in Villa di Briano (CE) al Vico Il Roma n°2.



Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali e, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta - Ufficio del Catasto (**cfr.all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:

1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PT- SUB 3

Comune di **VILLA DI BRIANO** Foglio **8** p.lla **5238** SUB **3**

Cat. **A/2** classe **2** consistenza **2,5 vani** Rendita **€ 187,22**

Indirizzo: Vico Secondo di Via Roma n. snc Piano T

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà 1/1).

Dati
catastali

2) LOTTO 2: APPARTAMENTO AL P.1° - SUB 5

Comune di **VILLA DI BRIANO** Foglio **8** p.lla **5238** SUB **5**

Cat. **A/2** classe **2** consistenza **5 vani** Rendita **€ 374,43**

Indirizzo: Vico Secondo di Via Roma n. snc Piano 1

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà 1/1).

3) LOTTO 3: POSTO AUTO SCOPERTO AL PT – SUB 11

Comune di **VILLA DI BRIANO** Foglio **8** p.lla **5238** SUB **11**

Cat. **C/6** classe **1** consistenza **mq 8** Rendita **€ 19,83**

Indirizzo: Vico Secondo di Via Roma n. snc Piano T

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà 1/1).

4) LOTTO 4: POSTO AUTO SCOPERTO AL PT – SUB 14

Comune di **VILLA DI BRIANO** Foglio **8** p.lla **5238** SUB **14**

Cat. **C/6** classe **1** consistenza **mq 8** Rendita **€ 19,83**

Indirizzo: Vico Secondo di Via Roma n. snc Piano T

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà 1/1).

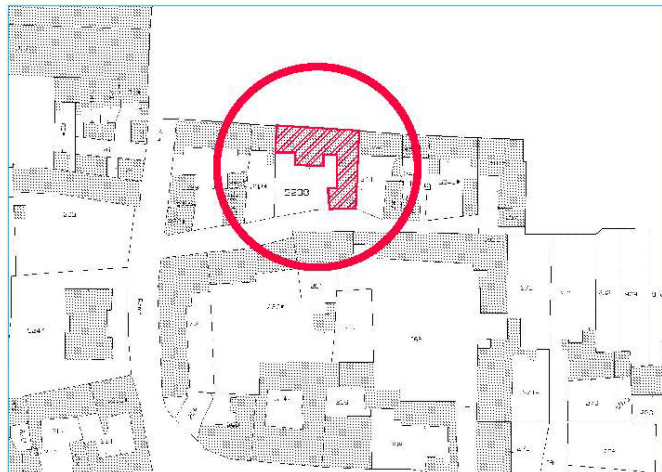
Si precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo senza civico riportato in visura, con quello corretto '[REDACTED]'.

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra le planimetrie catastali dei beni e lo stato dei luoghi, come riportato nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8**), ed esaminate al paragrafo 3° QUESITO.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cfr.all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la p.lla **5238** del F. **8**.

Mappa
catastale



Stralcio di mappa catastale

CONFINI

I beni in esame, come desunto dalla planimetria catastale, verificato in sede di sopralluogo e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8**), risultano così confinanti:

1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PT- SUB 3

L'appartamento al P.T identificato con il SUB 3 confina con:

- a nord con Via Giovanni XXIII;
- a sud con cortile e con vano scala;
- ad est con altra u.i. (stessa p.la - SUB 4);
- ad ovest con altra u.i. (P.la 232).

Confini

2) LOTTO 2: APPARTAMENTO AL P.1° - SUB 5

L'appartamento al P.1° identificato con il SUB 5 confina con:

- a nord con Via Giovanni XXIII;
- a sud con cortile e con vano scala;
- ad est con altra u.i. (P.la 241);
- ad ovest con altra u.i. (P.la 232).

3) LOTTO 3: POSTO AUTO SCOPERTO AL PT – SUB 11

Il posto auto scoperto al PT, identificato col SUB 11, confina con:

- a nord con altra u.i. (stessa p.la - SUB 12);
- a sud con altra u.i. (stessa p.la – SUB 10);
- ad est con altra u.i. con cortile;
- ad ovest con altra u.i. (P.la 232).

4) LOTTO 4: POSTO AUTO SCOPERTO AL PT – SUB 14

Il posto auto scoperto al PT, identificato col SUB 14, confina con:

- a nord con cortile;
- a sud con altra u.i. (stessa p.la – SUB 13);
- ad est con altra u.i. con cortile;
- ad ovest con altra u.i. (P.la 232).

2° QUESITO:

- ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'edificio in cui è ubicato il cespite in esame è sito in Villa di Briano (CE) al Vico II di Via Roma n°2; il cespite pignorato consiste in n°2 appartamenti a destinazione residenziale e in n°2 posti auto scoperti, ed in particolare:

1. **appartamento** al PT identificato con il SUB 3;
2. **appartamento** al P1° identificato con il SUB 5;
3. **posto auto scoperto** al PT identificato con il SUB 11;
4. **posto auto scoperto** al PT identificato con il SUB 14.

L'edificio si presenta in adiacenza ai fabbricati vicini, con un'impronta irregolare pressoché ad "L"; si sviluppa su n°3 livelli fuori terra (piano terra, n°2 piani superiori) con copertura a falde inclinate (**cfr.all.9 foto 1-2**).

Descrizione
dei beni



Veduta esterna del fabbricato da Vico II di Via Roma

Il fabbricato presenta struttura portante in c.a. con tompagnature esterne del tipo tradizionale e consta di un unico vano scala. L'accesso al fabbricato avviene da cancello elettrico al civ.2, dove, attraversando un'area scoperta condominiale, si accede al portone e da qui ad un piccolo androne ed al vano scala; l'edificio **non** risulta dotato di impianto **ascensore** (**cfr.all.9 foto 2**).

Le facciate del fabbricato sono trattate ad intonaco tinteggiato; gli infissi di finestra sono in legno con persiane in ferro; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano profili essenziali (**cfr.all.9 foto1-2**).

Esterno



Portone di ingresso al fabbricato da area scoperta condominiale

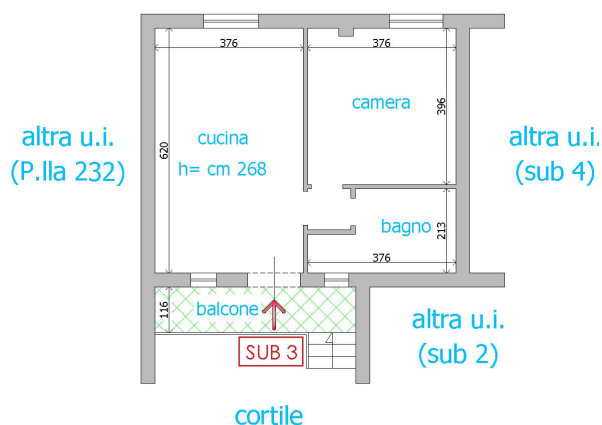
Il cespite pignorato è composto dai seguenti **immobili**:

1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PT- SUB 3

L'u.i. ubicata al piano rialzato (piano terra catastale) identificata col **SUB 3**, con accesso autonomo da corte comune, presenta superficie netta pari a mq 46, oltre balcone di mq 5,80, ed è così composta (**cf. all.9 foto 3-8**):

- cucina, camera, bagno, disimpegno;
- balcone su corte comune.

Via Giovanni XXIII



(DISTACCO SU VICO II ROMA)

Planimetria dell'appartamento pignorato SUB 3 (piano terra)

Finiture ed impianti: pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica; infissi esterni in legno e persiane in ferro; portoncino d'ingresso del tipo blindato; pareti tinteggiate con tinta lavabile; pavimentazione in ceramica; impianto elettrico sotto traccia; impianto luci emergenza; impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas metano; h interna = cm 268/270. Si precisa che è stata riscontrata presenza di macchie di muffa e condensa a parete ed a soffitto nell'intero appartamento, soprattutto in camera da letto ed in bagno.

Caratteristiche
di finitura



Particolare della cucina

L'immobile risulta detenuto dalla debitrice [REDACTED] e dalla sua famiglia, come dichiarato a verbale in sede di accesso (**cf. all.2**).

Stato manutentivo riscontrato: **DISCRETO**.

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€2.000**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.



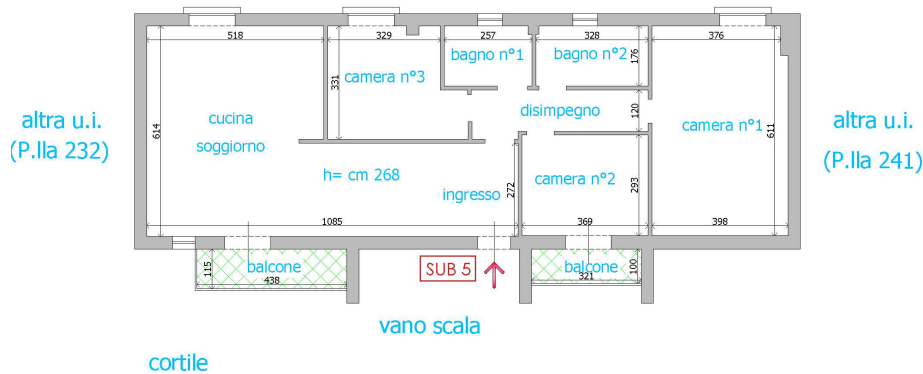
Particolare della camera da letto: macchie di muffa e condensa a soffitto e a parete

2) LOTTO 2: APPARTAMENTO AL P.1° - SUB 5

L'u.i. ubicata al P1° (SUB 5) presenta superficie netta pari a mq 111, oltre balconi di mq 8,25, ed è così composta (**cfr.all.9 foto 9-20**):

- soggiorno - cucina, n°3 camere, n°2 bagni, disimpegno;
- n°2 balconi (su corte comune).

Via Giovanni XXIII



(DISTACCO SU VICO II ROMA)

Planimetria dell'appartamento pignorato SUB 5 (piano primo)

Finiture ed impianti: pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica o gres; infissi esterni in legno e persiane in ferro; portoncino d'ingresso del tipo blindato; pareti tinteggiate con tinta lavabile o rivestite con carta da parati; pavimentazione in ceramica; impianto elettrico sotto traccia; impianto luci emergenza; impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas metano; presenza di condizionatori a split; presenza di controsoffitti; h interna = cm 268/270.

Caratteristiche
di finitura



Particolare della cucina

L'immobile risulta detenuto dal debitore sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia, come dichiarato a verbale in sede di accesso (**cfr. all.2**).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO.**

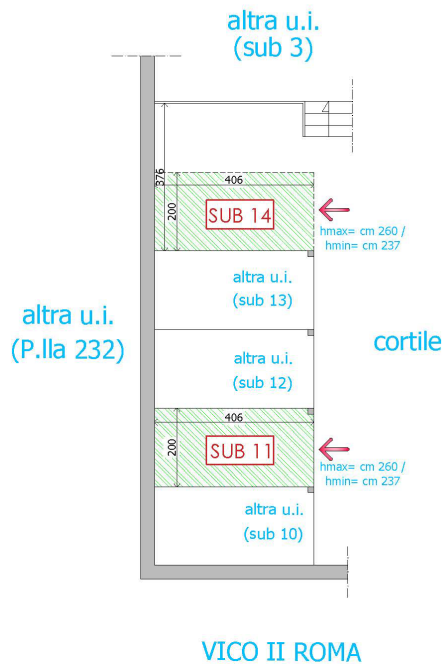
Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€2.000**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.



Particolare della camera da letto n°1

3) POSTO AUTO SCOPERTO AL PT- SUB 11:

Il posto auto scoperto al PT (SUB 11), di superficie pari a mq 8, presenta accesso da corte comune, con pavimentazione in battuto di cemento ed è posto al di sotto di una pensilina lignea retta da pali in legno ed in ferro, con h max = cm 260 e h min= cm 237 (**cfr.all.9 foto 21**).



Planimetria del posto auto scoperto SUB 11 (piano terra)



Particolare del posto auto scoperto al PT - SUB 11

L'u.i. risulta detenuta dal debitore sig. [REDACTED] come dichiarato a verbale in sede di accesso (**cfr.all.2**).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.

4) POSTO AUTO SCOPERTO AL PT- SUB 14:

Il posto auto scoperto al PT **SUB 14**, di superficie pari a mq 8, presenta accesso da corte comune, con pavimentazione in battuto di cemento ed è posto tra la pensilina lignea e l'appartamento di proprietà della debitrice (**cfr.all.9 foto 22**); si precisa che il suddetto posto auto non presenta strisce di delimitazione.



Particolare del posto auto scoperto al PT - SUB 14

L'u.i. risulta detenuta dalla debitrice sig.ra [REDACTED] come dichiarato a verbale in sede di accesso (**cfr.all.2**).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il cespite in argomento è sito in Villa di Briano (CE) al Vico Il Roma n°2. Villa di Briano è un Comune della provincia di Caserta; presenta una superficie di 8,55 Km² con popolazione di circa 7.000 abitanti.

La posizione dell'edificio risulta essere all'interno del centro urbano, caratterizzata da presenza di negozi e servizi. Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA CENTRALE: centro storico".

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la strada SP 15.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla scarsità di aree verdi e dei parcheggi.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Come riportato al paragrafo **12° QUESITO**, l'u.i. al PT SUB 3 presenta superficie netta calpestabile di mq 46, e lorda di mq 55; l'u.i. al P.1° SUB 5 presenta superficie netta calpestabile di mq 111, e lorda di mq 129; il posto auto al PT SUB 11 e quello al PT SUB 14 presentano entrambi una superficie di mq 8.

Ubicazione

Superfici
calpestabili**3° QUESITO:****- PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

I dati catastali, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate (**cfr.all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:**1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PT- SUB 3**

Comune di **VILLA DI BRIANO** Foglio **8** p.lla **5238** SUB **3**

Cat. **A/2** classe **2** consistenza **2,5 vani** Rendita **€ 187,22**

Indirizzo: Vico Secondo di Via Roma n. snc Piano T

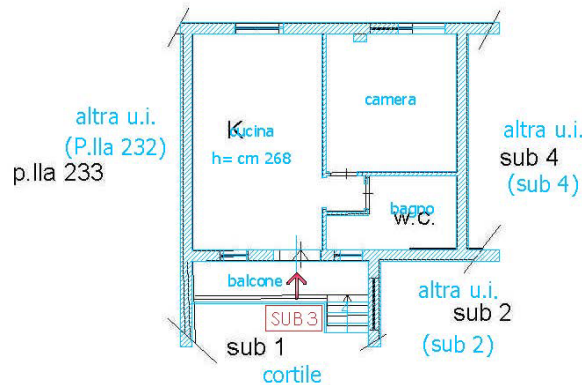
Intestazione: [REDACTED] (Proprietà 1/1).

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale non ha subito variazioni significative negli anni, ad eccezione di variazione toponomastica del 13.01.2012 e del 14.08.2015; i dati catastali attuali derivano da Costituzione del 10.07.2007 pratica n.CE 335095. La planimetria catastale reca la seguente data di presentazione: **10.07.2007** (**cfr.all.4.2**).

Storia
catastale

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale dell'u.i. al PT SUB 3 e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.5):



Sovrapposizione planimetria catastale u.i. SUB 3 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

2) LOTTO 2: APPARTAMENTO AL P.1° - SUB 5

Comune di **VILLA DI BRIANO** Foglio **8** p.Illa **5238** SUB **5**

Cat. **A/2** classe **2** consistenza **5 vani** Rendita **€ 374,43**

Indirizzo: Vico Secondo di Via Roma n. snc Piano 1

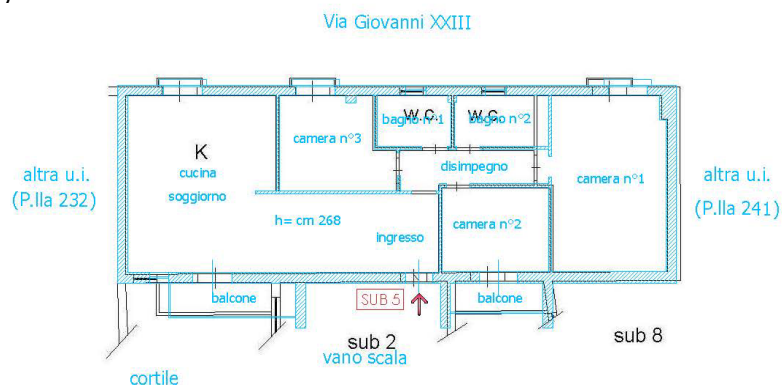
Intestazione: XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1).

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale non ha subito variazioni significative negli anni, ad eccezione di variazione toponomastica del 13.01.2012 e del 14.08.2015; i dati catastali attuali derivano da Costituzione del 10.07.2007 pratica n.CE 335095. La planimetria catastale reca la seguente data di presentazione: **10.07.2007** (cfr.all.4.3).

Storia
catastale

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale dell'u.i. al P.1° SUB 5 e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.6):



Sovrapposizione planimetria catastale u.i. SUB 5 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

3) LOTTO 3: POSTO AUTO SCOPERTO AL PT – SUB 11

Comune di **VILLA DI BRIANO** Foglio **8** p.lla **5238** SUB **11**Cat. **C/6** classe **1** consistenza **mq 8** Rendita **€ 19,83**

Indirizzo: Vico Secondo di Via Roma n. snc Piano T

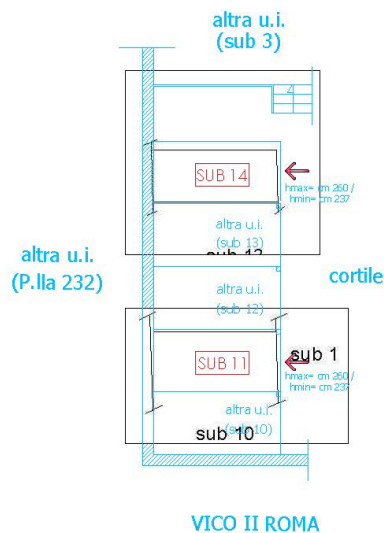
Intestazione: XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1).

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale non ha subito variazioni significative negli anni, ad eccezione di variazione toponomastica del 13.01.2012 e del 14.08.2015; i dati catastali attuali derivano da Costituzione del 10.07.2007 pratica n.CE 335095. La planimetria catastale reca la seguente data di presentazione: **10.07.2007 (cfr.all.4.4)**.

Storia
catastale

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale del posto auto scoperto al PT SUB 11 e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.7**):



Sovrapposizione planimetria catastale u.i. SUB 103 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

4) LOTTO 4: POSTO AUTO SCOPERTO AL PT – SUB 14

Comune di **VILLA DI BRIANO** Foglio **8** p.lla **5238** SUB **14**Cat. **C/6** classe **1** consistenza **mq 8** Rendita **€ 19,83**

Indirizzo: Vico Secondo di Via Roma n. snc Piano T

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà 1/1).

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale non ha subito variazioni significative negli anni, ad eccezione di variazione toponomastica del 13.01.2012 e del 14.08.2015; i dati catastali attuali derivano da Costituzione del 10.07.2007 pratica n.CE 335095. La planimetria catastale reca la seguente data di presentazione: **10.07.2007 (cfr.all.4.5)**.

Storia catastale

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale del posto auto scoperto al PT SUB 14 e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.7**). Si precisa che il suddetto posto auto non presenta strisce di delimitazione, pertanto la superficie dell'u.i. è stata ricavata dalla visura e dalla planimetria catastale.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cfr.all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la p.lla **5238** del foglio **8**. Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cfr.all.4.6**) la p.lla 5238 del F.8 viene riportata come ENTE URBANO di are 4 ca 6.

Mappa
catastale**RISPONDERIA FORMALE DATI CATASTALI**

È stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nei titoli di acquisto (**cfr.all.6.2-6.3**).

Si precisa che, per tutte le u.i., dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo riportato in visura privo di numero civico, con quello corretto "Vico II di Via Roma n°2". I costi per la presentazione di tali istanze di rettifica, si stimano in **€200/u.i.**

Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

4° QUESITO:**- PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.****DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI**

Il cespite pignorato consiste in n°2 appartamenti e n°2 posti auto scoperti nella corte comune, ubicati in villa di Briano (CE) al Vico II di Via Roma n°2.

Atteso che gli immobili in esame sono di proprietà di due debitori differenti, si ritiene sia più conveniente vendere in lotto unico LOTTO 1 - LOTTO 4 (appartamento SUB 3 e posto auto SUB 14), e LOTTO 2 - LOTTO 3 (appartamento SUB 5 e posto auto SUB 11), tenendo anche conto dell'attuale utilizzo dei beni.

LOTTO n°1: quota pari all'intero di appartamento a destinazione residenziale, sito al piano rialzato (piano terra catastale), identificato con il SUB 3. L'u.i. pignorata presenta superficie netta pari a mq 46; è composta da cucina, camera, bagno, disimpegno e balcone su corte

comune.

Il cespite risulta confinante a nord con Via Giovanni XXIII; a sud con cortile e con vano scala; ad est con altra u.i. (stessa p.la - SUB 4); ad ovest con altra u.i. (P.la 232).

DATI CATASTALI:

Comune di VILLA DI BRIANO Foglio 8 p.la 5238 SUB 3

Cat. A/2 classe 2 consistenza 2,5 vani Rendita € 187,22

Indirizzo: Vico Secondo di Via Roma n. snc Piano T

Intestazione: (Proprietà 1/1).

Il fabbricato è stato edificato in virtù di Permesso di costruire n°29 del 24.09.2004 e successiva Variante al Permesso di costruire n°10 del 24.02.2006.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria di progetto ed alla planimetria catastale.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la redazione di pratica A.P.E., della pratica di rettifica catastale. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°1: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO AL PT – SUB 3	€ 41.000,00
---	--------------------

LOTTO n°1: quota pari all'intero di appartamento a destinazione residenziale, sito al piano primo, identificato con il SUB 5. L'u.i. pignorata presenta superficie netta pari a mq 111; è composta da soggiorno - cucina, n°2 camere, n°2 bagni, disimpegno, n°2 balconi.

Il cespite risulta confinante a nord con Via Giovanni XXIII; a sud con cortile e con vano scala; ad est con altra u.i. (P.la 241); ad ovest con altra u.i. (P.la 232).

DATI CATASTALI:

Comune di VILLA DI BRIANO Foglio 8 p.la 5238 SUB 5

Cat. A/2 classe 2 consistenza 5 vani Rendita € 374,43

Indirizzo: Vico Secondo di Via Roma n. snc Piano 1

Intestazione: (Proprietà 1/1).

Il fabbricato è stato edificato in virtù di Permesso di costruire n°29 del 24.09.2004 e successiva Variante al Permesso di costruire n°10 del 24.02.2006.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria di progetto ed

alla planimetria catastale.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la redazione di pratica A.P.E., della pratica di rettifica catastale. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°2: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO AL P1° – SUB 5	€ 110.000,00
--	---------------------

LOTTO n°3: quota pari all'intero di posto auto scoperto, sito al piano terra, identificato con il SUB 11. L'u.i. pignorata presenta superficie netta pari a mq 8, con accesso da corte comune.

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. (stessa p.lla - SUB 12); a sud con altra u.i. (stessa p.lla – SUB 10); ad est con altra u.i. con cortile; ad ovest con altra u.i. (P.lla 232).

DATI CATASTALI:

Comune di VILLA DI BRIANO Foglio 8 p.lla 5238 SUB 11

Cat. C/6 classe 1 consistenza mq 8 Rendita € 19,83

Indirizzo: Vico Secondo di Via Roma n. snc Piano T

Intestazione: (Proprietà 1/1).

Il fabbricato è stato edificato in virtù di Permesso di costruire n°29 del 24.09.2004 e successiva Variante al Permesso di costruire n°10 del 24.02.2006. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale; rispetto alla planimetria di progetto è stata rilevata una difformità sanabile tramite presentazione di istanza di CILA in sanatoria ex art. 6-bis del D.P.R.380/01.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la redazione di pratica A.P.E., della pratica di rettifica catastale, e di pratica urbanistica. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°3: PREZZO BASE D'ASTA POSTO AUTO AL PT – SUB 11	€ 4.300,00
--	-------------------

LOTTO n°4: quota pari all'intero di posto auto scoperto, sito al piano terra, identificato con il SUB 14. L'u.i. pignorata presenta superficie netta pari a mq 8, con accesso da corte comune.

Il cespite risulta confinante a nord con cortile; a sud con altra u.i. (stessa p.lla – SUB 13); ad est con altra u.i. con cortile; ad ovest con altra u.i. (P.lla 232).

DATI CATASTALI:

Comune di VILLA DI BRIANO Foglio 8 p.lla 5238 **SUB 14**

Cat. C/6 classe 1 consistenza mq 8 Rendita € 19,83

Indirizzo: Vico Secondo di Via Roma n. snc Piano T

Intestazione: () (Proprietà 1/1).

Il fabbricato è stato edificato in virtù di Permesso di costruire n°29 del 24.09.2004 e successiva Variante al Permesso di costruire n°10 del 24.02.2006.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria di progetto ed alla planimetria catastale.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la redazione di pratica A.P.E., della pratica di rettifica catastale. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°4: PREZZO BASE D'ASTA POSTO AUTO AL PT – SUB 14	€ 5.700,00
--	-------------------

In conclusione, il prezzo base d'asta complessivo del cespite in esame è il seguente (in cifra tonda):

INTERO CESPITE: PREZZO BASE D'ASTA	€ 161.000,00
---	---------------------

5° QUESITO:

- PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

PROVENIENZA

- Con **atto di compravendita notaio Paolo Francesco Pelosi rep. 48612 del 17.06.2009**, trascritto il 08.07.2009 ai nn.32041/20376, di cui è stata acquisita copia presso lo studio notarile Pelosi di Succivo (**cfr.all.6.3**), la sig.ra () acquistava da () con sede in San Marcellino (CE) gli immobili oggetto di pignoramento, identificati col SUB 3 e col SUB 14. Si precisa che su tale atto l'identificazione catastale delle u.i. in esame corrisponde a quella

Titolo di
provenienza
u.i.u.SUBB 3-14

attuale.

- Con **atto di compravendita notaio Paolo Francesco Pelosi rep. 45578 del 30.10.2007**, trascritto il 29.11.2007 ai nn.65533/35597, di cui è stata fornita copia dal debitore (**cfr.all.6.2**), il sig. [REDACTED] acquistava da [REDACTED] con sede in San Marcellino (CE) gli immobili oggetto di pignoramento, identificati col SUB 5 e col SUB 11. Si precisa che su tale atto l'identificazione catastale delle u.i. in esame corrisponde a quella attuale.
- Con **atto di compravendita notaio Raffaele Orsi rep. 68727 del 09.09.2003**, trascritto il 26.09.2003 ai nn.31695/24764, la Società [REDACTED] acquistava da [REDACTED] gli immobili riportati in Catasto al F. 8 P.Illa 233 SUBB 1-2 (oggi soppressi), ed acquistava da [REDACTED] l'immobile riportato in Catasto al F. 8 P.Illa 233 SUB 3 (oggi soppresso).
- Con **atto di compravendita notaio Riccardo Ivaldi rep.3965 del 18.05.1982**, trascritto il 12.06.1982 ai nn. 14474/13157, di cui è stata acquisita nota di trascrizione presso la Conservatoria di Caserta (**cfr.all.6.4**), [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni acquistavano l'immobile riportato in Catasto al F.8 P.Illa 233 SUB 1 (oggi soppresso), da [REDACTED] con lo stesso atto [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 2/6 di piena proprietà ciascuno, acquistavano l'immobile riportato in Catasto al F. 8 P.Illa 233 SUB 2 (oggi soppresso) da [REDACTED] (1/3 di piena proprietà), e [REDACTED] (1/3 di piena proprietà).
- A [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno, l'immobile riportato in Catasto al F. 8 P.Illa 233 SUB 2 (oggi soppresso) è pervenuto in virtù di **denuncia di successione n°94 vol.489**, trascritto il 19.05.1982 ai nn.11872/10824, da [REDACTED] deceduta in data 07.06.1981. Con **Accettazione di eredità** atto notaio Ivaldi rep. 3965 del 18.05.1982, trascritto il 01.06.2023 ai nn. 21551/16965 (nota di trascrizione in **all.6.4**), [REDACTED] (1/3 di piena proprietà ciascuno), accettavano l'eredità dell'immobile al F. 8 P.Illa 233 SUB 2 (oggi soppresso); con atto notaio Raffaele Orsi rep.68727 del 09.09.2003, trascritto ai nn. 21548/16964, [REDACTED] (1/3 di piena proprietà) **accettava l'eredità** dell'immobile al F. 8 P.Illa 233 SUB 2 (oggi soppresso).
- A [REDACTED] l'immobile al F. 8 P.Illa 233 SUB 3 (oggi soppresso) è pervenuto per denuncia di successione ante 1957.

Titolo di
provenienza
u.i.u.SUBB 5-11

Atto ultra-
ventennale

6° QUESITO:

- VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite in argomento è stato edificato dalla Società '██████████' nella persona dell'Amministratore Unico sig. ██████████ in virtù di **permesso di costruire n°29 del 24.09.2004** per "Ristrutturazione edilizia – abbattimento e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione" (**cfr.all.5.1**), e successiva **Variante al Permesso di Costruire n°10 del 24.02.2006** (**cfr.all.5.2**); presso il Comune di Villa di Briano è stata reperita copia dei grafici e relazione tecnica allegati alla suddetta pratica edilizia (**cfr.all.5.1**). Con tali titoli autorizzativi si procedeva alla demolizione e ricostruzione del vecchio fabbricato ed alla realizzazione del nuovo, di n°3 livelli (piano terra, primo e secondo). Da Certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico (**cfr.all.5.3**), emerge che non risultano altre pratiche edilizie, DIA, SCIA e CILA, né istanze di sanatoria ex L.47/85, ex L.724/94 ed ex L.326/2003, a nome degli esecutari e dei precedenti intestatari relativamente al cespite in oggetto.

Titoli
autorizzativi

CORRISPONDENZA IMMOBILE: PLANIMETRIA PROGETTO – STATO DEI LUOGHI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra le planimetrie di progetto dei beni (corrispondenti alle planimetrie catastali) e lo stato dei luoghi, come riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.5-8.6-8.7**). Unica difformità riscontrata è relativa al posto auto al PT SUB 11, la cui planimetria di progetto è diversa dalla planimetria catastale, in quanto sui grafici di progetto è riportato come **box auto** di mt 2.40 x 5.10 (mq 12.24), mentre nella realtà e sulla planimetria catastale è un **posto auto scoperto** di mq.8.00.

- Per quanto alla suindicata difformità, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi rientrano in quelli sanabili tramite presentazione di istanza di CILA in sanatoria ex art. 6-bis del D.P.R.380/01, ad un costo che si stima non inferiore ad **€1.500**.

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

Conformità plan.
progetto -
stato dei luoghi

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sotto il **profilo urbanistico**, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Villa di Briano, e dalla certificazione rilasciata dallo stesso Ufficio (**cfr.all.5.3**), si desume che il lotto su cui insiste l'edificio in esame:

P.U.C.

- ricade in **zona "A2" (tessuto consolidato)** del **P.U.C. vigente**, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 18.08.2021, in cui sono ammesse opere di *"manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro, di ripristino, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione"*, le cui prescrizioni urbanistiche sono disciplinate delle Norme tecniche d'Attuazione allegate;

- non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza ivi (beni culturali e paesaggistici).

In data 30.09.2024 presso la Soprintendenza di Caserta e Provincia, è stata richiesta Certificazione di inesistenza vincoli, ma ad oggi tale certificazione non è stata ancora prodotta (**cfr.all.5.4**).

Inesistenza
vincoli
specifici

7° QUESITO:

- **INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

STATO LOCATIVO

In data 13.06.2024, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti a nome dei debitori (**cfr.all.6.5**).

In sede di accesso, si è appurato che i beni sono detenuti dai debitori. Pertanto, ai fini della valutazione, il cespite verrà considerato **"LIBERO E DISPONIBILE"**.

Cespite
libero

8° QUESITO:

- **SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che il cespite in esame **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza ivi (beni culturali e paesaggistici), come è emerso dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villa di Briano (**cfr. all.5.3**).

In data 30.09.2024 presso la Soprintendenza di Caserta e Provincia, è stata richiesta Certificazione di inesistenza vincoli, ma ad oggi tale certificazione non è stata ancora prodotta (**cfr.all.5.4**).

Inoltre si è accertato che nel territorio di pertinenza del Comune **non vi sono terreni** gravati da **usi civici**, come risulta da Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cfr.all.5.6**).

Inesistenza
vincoli
specifici

Inesistenza
usi civici

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, come dichiarato dai debitori in sede di accesso, non vi è alcun condomino costituito.

Oneri
Condominiali

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI: FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀ

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile e verificato con indagini ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (**cfr.all.6.4**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

Formalità
pregiudizievoli

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione del 08.10.2005 ai nn.41259/14947** di ipoteca volontaria per capitale di €250.000 oltre interessi e spese, per una somma complessiva di €500.000, a favore di Banca Monte Paschi di Siena, contro [REDACTED] con sede in San Marcellino (CE), gravante sui beni identificati al F. 8 P.IIIa 233 SUBB 1- 2 -3 (oggi soppressi). A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- **Annotazione ad iscrizione del 04.10.2007 ai nn. 56278/8949** – frazionamento in quota, a favore di Banca Monte Paschi di Siena, contro [REDACTED] Frazione €136.000 (€68.000) F. 8 P.IIIa 5238 SUB 4 e SUB 13; Frazione €98.200 (€49.100) F. 8 P.IIIa 5238 SUB 3 e SUB 14; Frazione €225.800 (€112.900) F. 8 P.IIIa 5238 SUB 5 e SUB 11.

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione del 19.04.2023 ai nn.17828/14143** nascente da pignoramento immobiliare, a favore di [REDACTED] con sede in Napoli contro [REDACTED] per i diritti pari alla piena proprietà dei beni al F. 8 P.IIIa 5238 SUBB 3-14; e contro [REDACTED] per i diritti pari alla piena proprietà dei beni al F. 8 P.IIIa 5238 SUBB 5-11.

9° QUESITO:

- VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come risulta dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Villa di Briano.

10° QUESITO:

- VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Usi civici della Regione Campania, risulta che nel territorio di pertinenza del Comune di Villa di Briano non vi sono terreni gravati da usi civici (**cfr. all.5.5**).

Inesistenza
usi civici

11° QUESITO:

- **FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, come dichiarato dai debitori in sede di sopralluogo, non vi è alcun condomino costituito.

12° QUESITO:

- **PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

DATI METRICI

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.8**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Ragguagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

Dati
metrici

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST}):** murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{CONS})** - *stato di conservazione* buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PT- SUB 3 (SUP. NETTA COPERTA mq.46)

LOTTO n°1	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	APPARTAMENTO SUB 3	Lorda coperta (netta mq. 46)	55,00	1,00	0,90	49,50
	PIANO TERRA	balconi	5,80	0,25	0,90	1,31
		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)				50,81

2) LOTTO 2: APPARTAMENTO AL P.1° - SUB 5 (SUP. NETTA COPERTA mq.111)

LOTTO n°2	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	APPARTAMENTO SUB 5	Lorda coperta (netta mq. 111)	129,00	1,00	1,00	129,00
	PIANO PRIMO	balconi	8,25	0,25	1,00	2,06
		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)				131,06

3) LOTTO 3: POSTO AUTO SCOPERTO AL PT – SUB 11 (SUP. NETTA COPERTA mq.8)

LOTTO n°3	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	POSTO AUTO SUB 11	sup. netta posto auto	8,00	1,00	1,00	8,00
	PIANO TERRA					
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					8,00

4) LOTTO 4: POSTO AUTO SCOPERTO AL PT – SUB 14 (SUP. NETTA COPERTA mq.8)

LOTTO n°4	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	POSTO AUTO SUB 14	sup. netta posto auto	8,00	1,00	1,00	8,00
	PIANO TERRA					
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					8,00

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 1° sem. 2024; **cfr.all.7**) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (Tecnocasa, ecc.); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN VILLA DI BRIANO (CE) - ZONA CENTRALE: CENTRO STORICO			
FONTE	ZONA	VALORI (€/mq)	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 1° Sem. 2024	Zona Centrale: Vico Il Roma	650,00	950,00
Indagini di Mercato	Zona Centrale: Vico Il Roma	900,00	1.300,00
MEDIA		775,00	1.125,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		950	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

€/mq 950 per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**
€/mq 810 per la destinazione **Residenziale: Posti auto**

Quest'ultima quotazione non è reperibile per la zona in esame, pertanto è stato utilizzato un coefficiente pari a **0,85**, relativo a posti auto in zone con *"facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico"*, da applicare alla quotazione residenziale.

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - OTTOBRE 2024				
APPARTAMENTI IN VILLA DI BRIANO (CE) - ZONA CENTRALE: CENTRO STORICO				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
G.G. Consulting	Via Calderisi	€ 170.000,00	190	intero fabbricato
Immobiliare smart	Via La Malfa	€ 119.000,00	75	con box auto
Aversana Imm.	Via Donizetti	€ 170.000,00	107	buono stato
Aversana Imm.	Via Roma	€ 220.000,00	140	ottimo stato

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

La **stima** del cespite sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del cespite in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Ragguagliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S_R**) precedentemente individuate, il più probabile valore di mercato del bene in esame (**V_M**) viene definito dalla relazione che segue: **V_M = (S_R x Q_R)**. Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

TABELLA RIEPILOGATIVA - IMMOBILE IN VILLA DI BRIANO (CE)				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S _R (mq)	Quotaz. Assunta Q _r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r
LOTTO n°1	APPARTAMENTO SUB 3	50,81	950	48.270
	PIANO TERRA			
VALORE LOTTO IN C.T.				48.000
TABELLA RIEPILOGATIVA - IMMOBILE IN VILLA DI BRIANO (CE)				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S _R (mq)	Quotaz. Assunta Q _r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r
LOTTO n°2	APPARTAMENTO SUB 5	131,06	950	124.507
	PIANO PRIMO			
VALORE LOTTO IN C.T.				125.000
TABELLA RIEPILOGATIVA - IMMOBILE IN VILLA DI BRIANO (CE)				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S _R (mq)	Quotaz. Assunta Q _r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r
LOTTO n°3	POSTO AUTO SUB 11	8,00	810	6.480
	PIANO TERRA			
VALORE LOTTO IN C.T.				6.500
TABELLA RIEPILOGATIVA - IMMOBILE IN VILLA DI BRIANO (CE)				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S _R (mq)	Quotaz. Assunta Q _r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r
LOTTO n°4	POSTO AUTO SUB 14	8,00	810	6.480
	PIANO TERRA			
VALORE LOTTO IN C.T.				6.500
VALORE COMPLESSIVO CESPITE IN C.T.				186.000

STIMA DEI BENI – PREZZO BASE D'ASTA

Per ottenere il prezzo base d'asta, il valore di mercato del cespite in esame (**V_m**) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, per la redazione di pratica A.P.E., per la presentazione di pratiche edilizie, per pratica di rettifica catastale, come evidenziato nei paragrafi precedenti.

Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	PRATICA DOCFA/VARIAZIONI CATASTALI	PRATICHE URBANISTICHE / COSTI DI RIPRISTINO	ONERI CONDOMINIALI	PRATICA A.P.E.	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN VILLA DI BRIANO (CE): Vico II Roma n°2										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$								
LOTTO n°1	APPARTAMENTO SUB 3	48.000,00		2.000,00	200,00	0,00	0	300	10%	40.950
	PIANO TERRA									
PREZZO BASE D'ASTA (IN C. T.)										41.000
TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	PRATICA DOCFA/VARIAZIONI CATASTALI	PRATICHE URBANISTICHE / COSTI DI RIPRISTINO	ONERI CONDOMINIALI	PRATICA A.P.E.	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN VILLA DI BRIANO (CE): Vico II Roma n°2										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$								
LOTTO n°2	APPARTAMENTO SUB 5	125.000,00		2.000,00	200,00	0,00	0	300	10%	110.250
	PIANO PRIMO									
PREZZO BASE D'ASTA (IN C. T.)										110.000
TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	PRATICA DOCFA/VARIAZIONI CATASTALI	PRATICHE URBANISTICHE / COSTI DI RIPRISTINO	ONERI CONDOMINIALI	PRATICA A.P.E.	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN VILLA DI BRIANO (CE): Vico II Roma n°2										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$								
LOTTO n°3	POSTO AUTO SUB 11	6.500,00		0,00	200,00	1.500,00	0	0	10%	4.320
	PIANO TERRA									
PREZZO BASE D'ASTA (IN C. T.)										4.300
TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	PRATICA DOCFA/VARIAZIONI CATASTALI	PRATICHE URBANISTICHE / COSTI DI RIPRISTINO	ONERI CONDOMINIALI	PRATICA A.P.E.	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN VILLA DI BRIANO (CE): Vico II Roma n°2										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$								
LOTTO n°4	POSTO AUTO SUB 14	6.500,00		0,00	200,00	0,00	0	0	10%	5.670
	PIANO TERRA									
PREZZO BASE D'ASTA (IN C. T.)										5.700
PREZZO BASE D'ASTA INTERO CESPITE (IN CIFRA TONDA)										161.000

In definitiva, il prezzo base d'asta complessivo del cespite in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA INTERO CESPITE

€ 161.000,00

13° QUESITO:

- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nel punto 1° della presente relazione, si procede alla stima dell'intero del bene pignorato.

14° QUESITO:

- 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 indagini effettuate e relativi certificati rilasciati dagli Uffici Anagrafe del Comune di Villa di Briano e di San Marcellino (CE) (**cf. all. 6.6**), risulta che:

- [REDACTED] è residente in Villa di Briano (CE) al Vico Il Roma n°3 dal 03.09.2009;
- [REDACTED] è residente in Villa di Briano (CE) al Vico Il Roma n°3 dal 21.01.2008;
- [REDACTED] risulta coniugata con Zofilo Antonio dal 25.07.2009 con matrimonio in San Marcellino (CE); annotazioni: nessuna;
- [REDACTED] risulta coniugato con Piorek Marta dal 24.05.2008 con matrimonio in San Marcellino (CE), in regime di separazione dei beni.

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°30 pagine e n°9 allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli 30.10.2024

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)