

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 158/2021 promosso da
FEDAIA SPV s.r.l.

contro

OMISSIS OMISSIS, nato a Villaricca (NA) il OMISSIS



LOTTO UNICO

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 158/2021 promosso da

FEDAIA SPV s.r.l.

contro

OMISSIS OMISSIS, nato a Villaricca (NA) il OMISSIS

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. dott. Antonio Cirma

1. PREMESSA.

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 158/21

La società **FEDAIA SPV s.r.l.**, con sede in Roma, Via Piemonte, n.38, è creditrice nei confronti del sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Villaricca (NA) il OMISSIS, della somma complessiva di euro 90.176,96, oltre interessi e spese, in forza di contratto di mutuo stipulato ai rogiti del notaio dott. Maria Luisa D'Anna il 29.01.2008 (rep. 96512, racc. 35635).

In data 01.03.2021 veniva notificato l'atto di precetto all'esecutato; rimasto infruttuoso detto atto, il creditore procedente ha provveduto a notificare, in data 22.04.2021, l'atto di pignoramento che investe il seguente compendio immobiliare di proprietà del debitore:

*"Piena proprietà per 1/1 del sig. OMISSIS OMISSIS: abitazione di tipo popolare in comune di Mugnano di Napoli, via Camillo Benso di Cavour, n.9, censito all'NCEU di detto comune al **foglio 3, part. 522, sub 10, categoria A/4, vani 5, piano T-1**"*

Con provvedimento dell'08.01.2023, il giudice dell'esecuzione dott. Antonio Cirma assegnava alla sottoscritta l'incarico peritale in parola, fissando l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 13.06.2023; la sottoscritta provvedeva a depositare il modulo di controllo della documentazione entro il termine dei 30 giorni dall'accettazione dell'incarico, come previsto da codesto GE; parimenti, l'elaborato peritale è stato depositato 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta fissò, in accordo con il custode giudiziario Avv. Giuseppina Vernotti, la data per il sopralluogo per il giorno 16.03.2023, per dare inizio alle operazioni peritali, dopo vari rinvii per assenza del debitore; l'incontro fu fissato alle ore 15.30 in prossimità degli immobili in causa, siti in Mugnano di Napoli, Via Cavour, n. 9. In tale data fu rinvenuta la presenza dell'esecutato, compiutamente identificato nell'ambito dell'allegato verbale di accesso.

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico dell'immobile pignorato (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi/contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli, l'Ufficio Stato Civile e Anagrafe del Comune di Mugnano di Napoli, l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Napoli per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.**

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

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

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

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

(stralciandole dalla descrizione).

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento, si rappresenta che, in detto atto, il creditore precedente dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata: la "**Piena proprietà per 1/1 del sig. OMISSIS OMISSIS: abitazione di tipo popolare in comune di Mugnano di Napoli, via Camillo Benso di Cavour, n.9, censito all'NCEU di detto comune al foglio 3, part. 522, sub 10, categoria A/4, vani 5, piano n. T-1**"

Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 26097 – R.P. 19318 del 26.05.2021), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 di proprietà, in danno del debitore.

Relativamente alla **titolarità** dell'esecutato sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che allo stesso debitore i cespiti sono pervenuti con atto di compravendita per notaio Giancarlo Laurini di Marano di Napoli del 02.12.1999 (trascritto l'11.12.1999 ai nn. 42985/29899), in forza del quale il sig. OMISSIS OMISSIS (Villaricca, OMISSIS) acquistava il cespite staggito, riportato nel CF del comune di Mugnano di Napoli al foglio 53, p.lla 522, sub 3 e porzione denunziata all'UTE di Napoli in data 28 febbraio 1984 con scheda n. 5918 (in seguito fusi nel sub 10 pignorato), da potere delle sigg. OMISSIS OMISSIS (Napoli, OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (Mugnano di Napoli, OMISSIS).

In merito al regime patrimoniale, si rappresenta che, dall'allegato certificato anagrafico di stato civile acquisito dalla sottoscritta, si desume che l'esecutato ha contratto matrimonio con la sig. OMISSIS in data 18.10.2003, ovvero in data successiva all'atto di compravendita sopra riportato (stipulato nel 1999). Pertanto, all'atto dell'acquisto di cui sopra, il sig. OMISSIS OMISSIS era di stato civile libero, per cui il bene pignorato può considerarsi quale bene personale.

Come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo al seguente bene:

"[...] abitazione di tipo popolare in comune di Mugnano di Napoli, via Camillo Benso di Cavour, n.9, censito all'NCEU di detto comune al **foglio 3, part. 522, sub 10**, categoria A/4, vani 5, piano n. T-1"

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è difforme rispetto a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione della posizione del fabbricato dove è allocata l'unità pignorata e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto), laddove è stata evidenziata la p.lla 785 al catasto terreni, cui corrisponde il lotto pignorato (a catasto fabbricati).

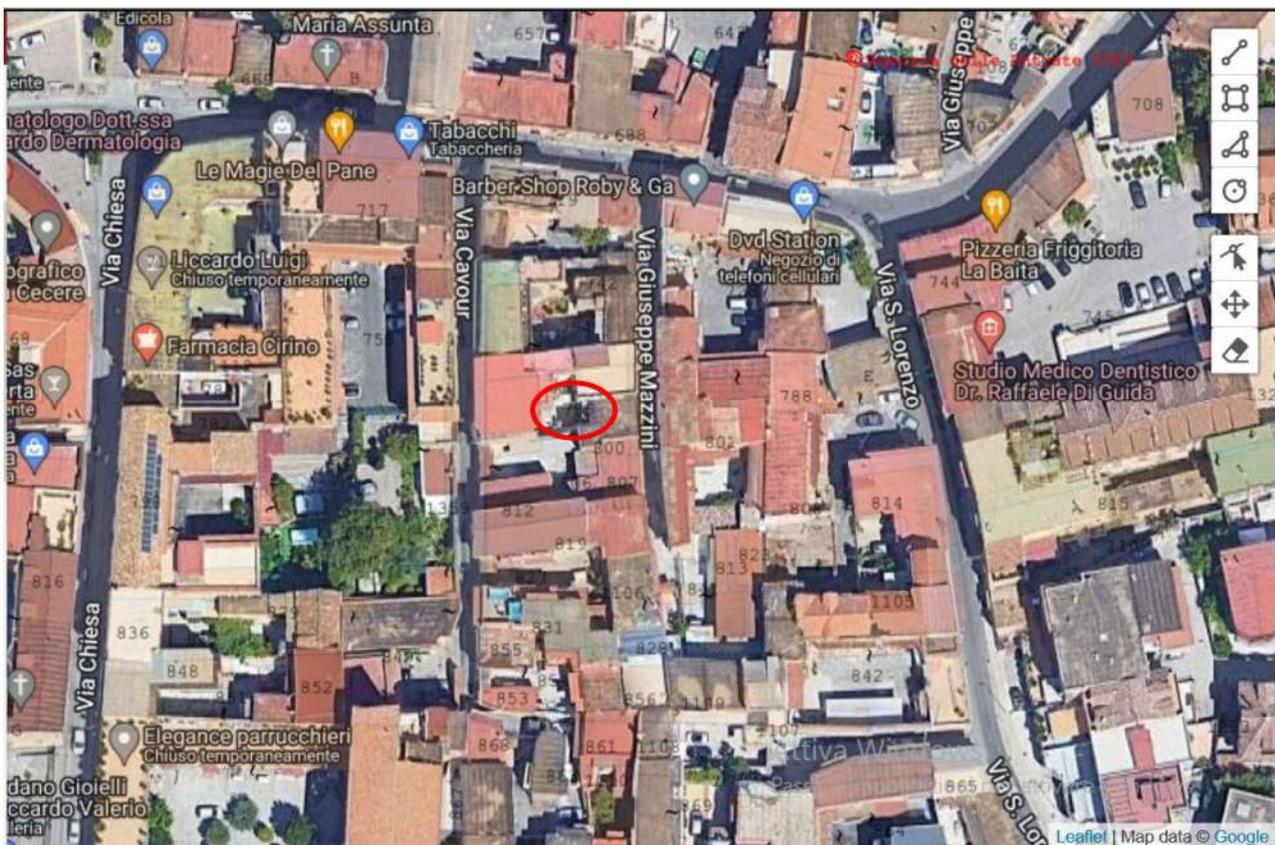


Foto satellitare con sovrapposizione della mappa catastale

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita.

I confini del lotto sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altre uu.ii. f. 3, particella 754
Ovest	Cortile condominiale
Est	Via Giuseppe Mazzini
Sud	Altre uu.ii. f. 3, particella 800

Il lotto unico comprende gli immobili avente i seguenti identificativi catastali:

LOTTO UNICO: Unità immobiliare sviluppantesi ai piani terra e primo, sita in Mugnano di Napoli (NA), via Camillo Benso di Cavour, n.9, censita al C.F. di detto comune al **foglio 3, part. 522, sub 10**, categoria A/4, vani 5, piano n. T-1.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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



Il lotto oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di un immobile ad uso residenziale sviluppantesi ai piani terra e primo, collegati mediante una scala esterna scoperta condominiale, ubicato in un edificio a corte, sito nel comune di Mugnano di Napoli (NA), via Camillo Benso di Cavour, n.9.

Mugnano di Napoli è un comune italiano di circa 35000 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania. È annoverato tra gli antichi Casali del Regno di Napoli. Mugnano di Napoli occupa il settore nord-occidentale della periferia

napoletana denominato agro giuglianese o sub-flegreo, incluso tra il versante meridionale della pianura campana e le falde settentrionali della collina dei Camaldoli.

Gli immobili sono inseriti in un contesto fortemente urbanizzato caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto, facenti parte della tipologia di edifici a corte per civili abitazioni. Il cespite è

situato nel centro storico del comune e fa parte del nucleo edilizio comunale originario; esso dista circa 150m dal Municipio e circa 12km dal centro di Napoli.



L'accesso al fabbricato in corte entro cui sono ricompresi i cespiti staggiti (vedi foto) avviene direttamente da via Cavour mediante un portone in ferro carrabile, con apertura interna pedonale.

Dal cortile condominiale si ha diretto accesso ai locali dell'unità immobiliare pignorata posti al piano terra (lato sinistro, guardando la scala esterna), nonché ad una scala condominiale esterna scoperta in muratura (ad unica rampa) che conduce ai locali posti al piano primo.

Allo smonto di detta scala è presente un piccolo ballatoio, su cui si apre il portoncino di ingresso dei locali pignorati (salendo a sinistra), nonché altre porte di accesso a beni di terzi, non oggetto di pignoramento.

Relativamente a pertinenze e dotazioni condominiali, si precisa che, in merito a queste ultime, come riportato nell'atto di compravendita in forza del quale l'esecutato è venuto in possesso dei beni pignorati: *“Le signore OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS [...] vendono a OMISSIS OMISSIS che [...] acquista la piena ed assoluta proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Mugnano di Napoli (NA) alla via Cavour n.9 (ex Vico I Diaz) e precisamente: casa di abitazione composta di un vano e accessorio al piano terra e due piccoli vani ed accessori al primo piano; [...]. Il trasferimento si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni diritto, accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato quali risultano dall'art. 1117 c.c.”.*



Il lotto non presenta pertinenze, come desumibile dalla planimetria catastale e dai documenti di provenienza dei cespiti. A tal proposito, come riportato nelle seguenti descrizioni, si evidenzia che è presente un terrazzo al piano secondo (su cui è stato realizzato un piccolo vano cucina), sovrastante

il lotto pignorato (piani terra e primo), ricavato verosimilmente dalla preesistente copertura piana quando è stato realizzato l'ampliamento della cucina al piano primo, di cui si dirà diffusamente nel seguito. Orbene, la proprietà esclusiva di detto terrazzo non può essere desunta da alcun atto formale di provenienza, atteso che, come sopra evidenziato, non se ne fa alcuna menzione nell'atto di compravendita del 1999 e verosimilmente esso è stato realizzato in epoca successiva a detta data. Pertanto, sebbene esso sia perfettamente corrispondente alla sagoma del lotto, in una condizione di terra-tetto, in quanto sia i vani al piano terra che quelli al piano primo appartengono allo stesso soggetto (il debitore esecutato), mancando, di fatto, il titolo di provenienza di detto terrazzo, si ritiene di non poterlo considerare ai fini della presente stima (sebbene si procederà alla sua dettagliata descrizione), in quanto mancano gli elementi giuridici obiettivi per ricondurre la esclusiva proprietà dello stesso in capo all'esecutato. Inoltre, detto terrazzo risulta adiacente ad altra copertura piana dei contigui immobili (non oggetto di pignoramento) e, come tutto il lotto pignorato, ricade all'interno di un fabbricato a corte dove sono presenti più proprietari a cui sono attribuiti i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni, di cui all'art. 1117 del c.c. Ciò anche alla luce della recente sentenza di Cassazione n. 5850/2023, per quanto applicabile, fatte salve le considerazioni di natura giuridica che codesto GE vorrà nel merito eventualmente effettuare.

I locali al piano terra, con accesso diretto dal cortile comune, sono costituiti da due vani, di cui uno privo di aperture e da un piccolo servizio igienico, con finestra sul cortile comune. Come desumibile dalle foto di seguito riportate (nonché di quelle ulteriori allegate alla presente relazione), detti locali versano in condizioni di abbandono, ovvero in uno stato manutentivo pessimo. La porta di accesso è di alluminio in pessime condizioni di manutenzione con ulteriore chiusura esterna in ferro antintrusione, anch'essa in pessime condizioni, la cui serratura risultava non funzionante. Anche le altre finestre dei locali terranei presentano la stessa tipologia di infissi. I locali presentano estese porzioni di intonaci parietali cadenti ed in parte mancanti, così come il servizio igienico, in cui sono presenti zone con mattoni a vista, oltre allo sfondellamento del solaio sovrastante con danneggiamento e caduta di alcune pignatte ed evidenti segni di decadimento delle travi orizzontali.

Anche gli arredi sanitari risultano in gran parte danneggiati e maltenuti.

Presso i locali terranei anche l'impianto elettrico, per quanto è stato possibile verificare, risulta mancante e/o fortemente danneggiato. La fornitura elettrica per detto piano risultava staccata, per quanto è stato possibile verificare.

In uno dei due locali terranei è presente un camino angolare in muratura, in pessime condizioni di manutenzione.

La porzione di unità immobiliare al piano terra è composta da due locali comunicanti aventi una superficie complessiva di circa 33mq, oltre ad un servizio igienico di circa 6mq.

Dalla scala esterna scoperta in muratura (di proprietà comune), si accede al piano primo, dove si apre l'accesso alla porzione di lotto posto proprio a quel piano.

Detta porzione di unità immobiliare è composta da una cucina, due camere da letto ed un servizio igienico, aventi una superficie complessiva di circa 52mq; nel locale cucina è inoltre presente

una scala interna in legno e metallo che collega il primo piano al terrazzo di copertura superiore scoperto e pavimentato (di circa 50mq), su cui è stata ricavata una piccola cucina di circa 10 mq con copertura in legno ed infissi in alluminio.

L'accesso al piano primo è presidiato da un portoncino blindato; le condizioni di manutenzione di detti locali sono sufficienti, con presenza di estesi scrostamenti dell'intonaco in corrispondenza del varco nel soffitto della cucina dove è presente la scala interna di collegamento al terrazzo (piano secondo).

Gli infissi al piano primo sono in alluminio effetto legno e le porte interne sono di legno tamburato di sufficiente fattura.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione del lotto pignorato.



Portone di ingresso



Corte condominiale



Accesso vani terranei



Interno vano terraneo



Servizio igienico piano terra



Sfondellamento solaio bagno piano terra



Scala esterna di collegamento



Cucina piano primo



Camera da letto piano primo



Servizio igienico piano primo



Cucina primo piano con scala interna di collegamento al terrazzo



Terrazzo con piccola cucina al piano secondo

L'unità immobiliare (limitatamente al piano primo) è adibita a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è A/4; a tal proposito, come già anticipato, si ribadisce che, al momento, il piano terra versa in pessime condizioni di manutenzione e non risulta abitato, ma in stato di abbandono. Si rappresenta, altresì, che i due piani non sono internamente collegati, ma il piano primo è raggiungibile esclusivamente mediante la scala esterna scoperta accessibile dalla corte condominiale.

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l'altezza utile degli stessi.

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
<i>Unità immobiliare foglio 3, part. 522, sub 10</i>			
<i>Terra</i>	Vano terraneo 1	23,73	350
<i>Terra</i>	Vano terraneo 2	9,31	350
<i>Terra</i>	WC	6,00	350
Sub TOTALE		39,04 Mq	
<i>Primo</i>	Cucina	20,41	290-335
<i>Primo</i>	WC	6,74	290
<i>Primo</i>	Letto 1	14,58	290
<i>Primo</i>	Letto 2	10,78	290
Sub TOTALE		52,52 Mq	
<i>Accessori</i>			
<i>Secondo</i>	Cucinino	10,29	2,50
<i>Secondo</i>	Terrazzo scoperto	50,22	

* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il locale deposito si trova nella posizione E-O.

Con riferimento alle caratteristiche degli immobili è da rilevare che, allo stato, i locali terranei versano in pessime condizioni di manutenzione, in sostanziale stato di abbandono, mentre i locali al primo piano si trovano in sufficienti condizioni di manutenzione. I locali al piano terra sono privi di impianti, laddove anche l'impianto elettrico è danneggiato e/o mancante, mentre i locali al piano primo sono dotati di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, ecc. Nel bagno al piano primo è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per l'impianto elettrico non è stata rinvenuta la certificazione ai sensi del *D.M. n°37/08*. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*).

Non è stata rilevata la presenza di Attestato di Prestazione Energetica (APE), per il cui conseguimento possono stimarsi dei costi pari a circa 500 euro.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **comune di Mugnano di Napoli**, via Camillo Benso di Cavour, 9, piani T-1, come di seguito indicato:

- unità immobiliare censita al **foglio 3, p.lla 522, sub 10**, cat. A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita € 309,87

e risultano così intestati:

- ✓ **OMISSIS OMISSIS**, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.

In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate reperite dalla sottoscritta e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali.

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/2004:**
 - o Unità immobiliare in Catasto Fabbricati al di Mugnano di Napoli al **foglio 3, p.lla 522, sub 10**, cat. A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita € 309,87
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2004 Pratica n. NA0059131 in atti dal 09/02/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1946V.1/2004);
 - FUSIONE del 09/02/2004 Pratica n. NA0059115 in atti dal 09/02/2004 FUSIONE (n. 1946.1/2004)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 3 Particella 522 Subalterno 9; Foglio 53 Particella 522 Subalterno 3

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 09/02/2004:**
 - o **OMISSIS OMISSIS** nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000;
 - FUSIONE del 09/02/2004 Pratica n. NA0059115 in atti dal 09/02/2004 FUSIONE (n. 1946.1/2004);

Atteso che il subalterno pignorato deriva dalla fusione di altri due subalterni catastali (il sub 9 del foglio 3, particella 522 – piano 1 ed il sub 3 del foglio 53, particella 522 – piano T), la sottoscritta ha reperito le relative visure catastali storiche (vedi allegati), per ricostruire la storia catastale del lotto pignorato.

Unità immobiliare - Foglio 3 Particella 522 Subalterno 9

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/2004:**
 - o Unità immobiliare in Catasto Fabbricati al di Mugnano di Napoli al **foglio 3, p.lla 522, sub 9**, piano 1,
 - FUSIONE del 09/02/2004 Pratica n. NA0059115 in atti dal 09/02/2004 FUSIONE (n. 1946.1/2004);
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/02/2004 Pratica n. NA0058946 in atti dal 09/02/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1936.1/2004),
- **Situazione dell'unità immobiliare dal 28/02/1984**
 - o Unità immobiliare in Catasto Fabbricati al di Mugnano di Napoli **Tipo P, anno 1984, protocollo 5918**, cat. A/4, classe 4, 2,5 vani,
 - VARIAZIONE in atti dal 08/08/1992 CLASSAMENTO (n. C00048/1990);
 - COSTITUZIONE del 28/02/1984 in atti dal 30/06/1987 (n. 5.918/1984),

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 09/02/2004**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a MUGNANO DEL CARDINALE (AV) il OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 fino al 02/12/1999;
 - 09/02/2004 Pratica n. NA0058946 in atti dal 09/02/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1936.1/2004)

- **Situazione degli intestati dal 02/12/1999**
 - **OMISSIS OMISSIS**, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 fino al 09/02/2004;
 - Atto del 02/12/1999 Pubblico ufficiale NOTAIO LAURINI Sede MARANO DI NAPOLI (NA) Repertorio n. 55045 - COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) n. 36173.1/1999 - Pratica n. NA0059115 in atti dal 09/02/2004
- **Situazione degli intestati dal 28/02/1984**
 - **OMISSIS OMISSIS**, nata a MUGNANO DEL CARDINALE (AV) il OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 fino al 09/02/2004;
 - COSTITUZIONE del 28/02/1984 in atti dal 30/06/1987 (n. 5.918/1984)

Unità immobiliare - Foglio 53 Particella 522 Subalterno 3

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**
 - Unità immobiliare in Catasto Fabbricati al di Mugnano di Napoli al foglio 53, p.lla 522, sub 3, cat. A/4, classe 3, 1,5 vani, piano T
 - FUSIONE del 09/02/2004 Pratica n. NA0059115 in atti dal 09/02/2004 FUSIONE (n. 1946.1/2004);
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - Voltura del 26/06/1984 in atti dal 21/06/1991 (n. 23619.1/1984);
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 02/12/1999**
 - **OMISSIS OMISSIS**, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 fino al 09/02/2004;
 - Atto del 02/12/1999 Pubblico ufficiale NOTAIO LAURINI Sede MARANO DI NAPOLI (NA) Repertorio n. 55045 - COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) n. 36173.1/1999 - Pratica n. NA0059115 in atti dal 09/02/2004
- **Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)**
 - **OMISSIS OMISSIS**, nata a MUGNANO DI NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Da verificare fino al 02/12/1999
 - Documento del 26/06/1984 Voltura in atti dal 21/06/1991 Repertorio n.: 29653 Rogante NOT G C LAURINI Sede MARANO DI NAPOLI (NA) Registrazione Sede NAPOLI (NA) Volume 2A n. 8853 del 10/07/1984 (n. 23619.1/1984)
- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**
 - **OMISSIS OMISSIS DI OMISSIS MARITATA OMISSIS** fino al 26/06/1984;
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Come desumibile da quanto sopra riportato, il fabbricato era già presente all'impianto meccanografico (facendo lo stesso parte del nucleo storico del comune di Mugnano di Napoli), laddove nel 1984 è stato costituito un identificativo catastale relativo al solo piano primo e nel 2004 detti subalterni sono stati fusi catastalmente per costituire il pignorato sub 10.

Come desumibile dalla visura catastale storica del subalterno pignorato, il mappale terreni correlato è riferito al **C.T. Foglio 3, Particella 785**.

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riportano le seguenti tabelle recanti analiticamente tutti i dati richiesti.

	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 1999*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	Via Camillo Benso di Cavour, 9, piano T-1	Via Camillo Benso di Cavour, 9, piano T-1	Via Camillo Benso di Cavour, 9, piano T-1
Località	Mugnano di Napoli	Mugnano di Napoli	Mugnano di Napoli
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Partita	---	---	---
Foglio n°	3	53	3
Particella n°	522	522	522
Sub n°	10	3 (piano T)**	10
Zona censuaria	---	---	---
Categoria	A/4	A/4	A/4
Classe		3	6
Consistenza	Vani 5	Vani 1,5	Vani 5
Rendita (in euro)			€ 309,87

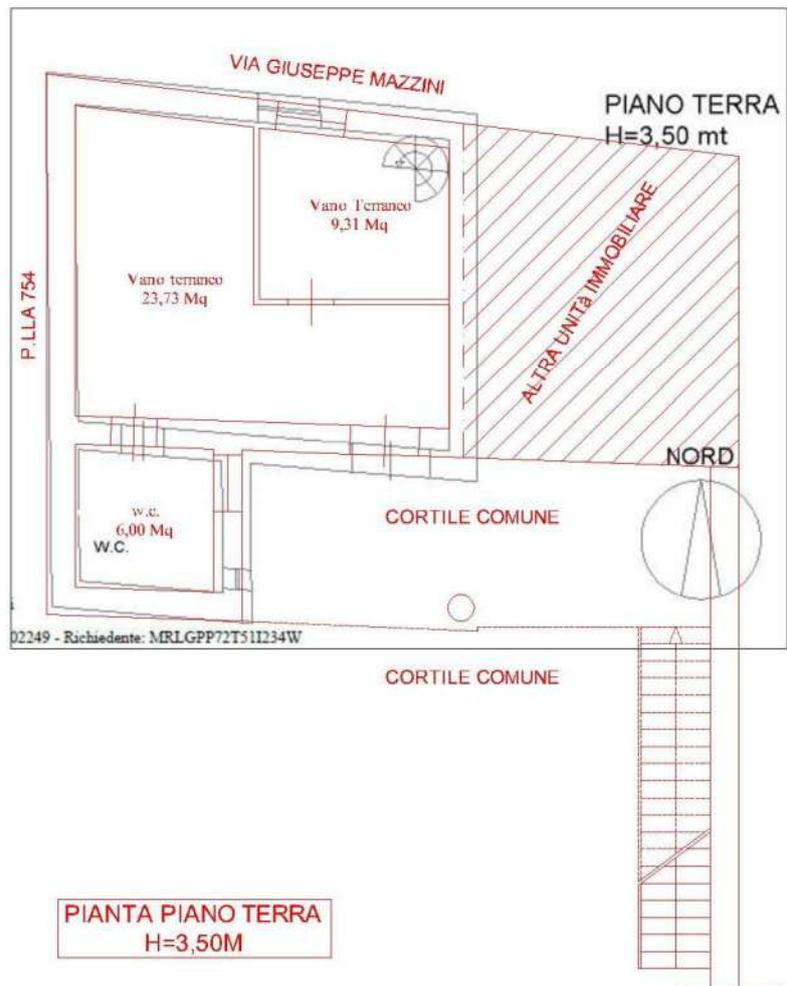
* *ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 11.12.1999 ai nn. 42985/29899)*

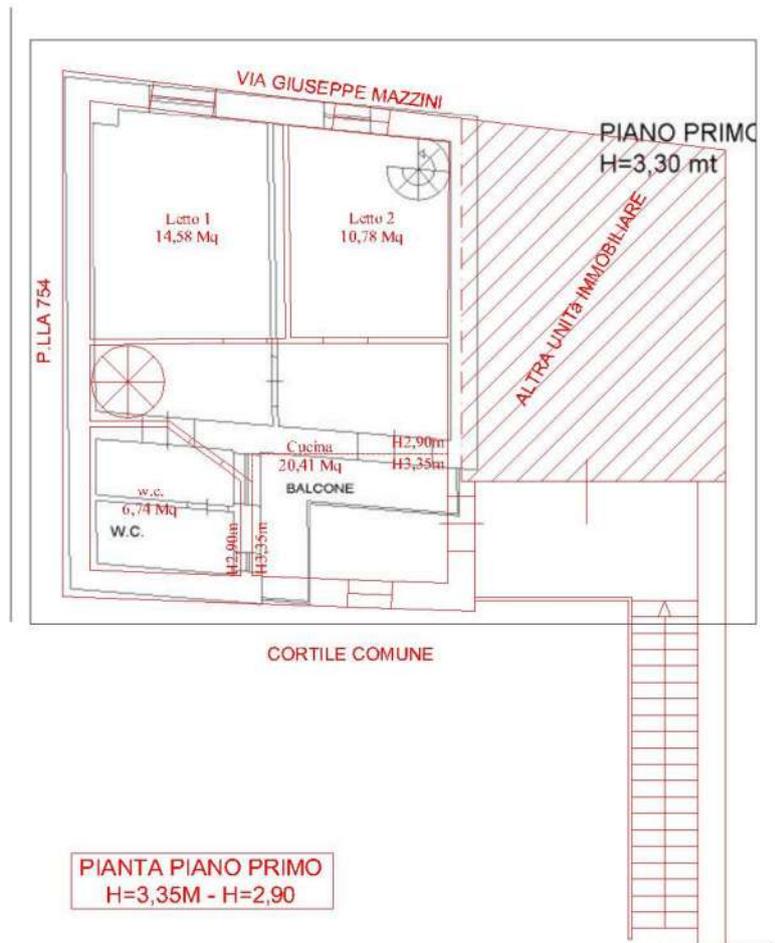
**nell'atto di compravendita si riporta anche la porzione a piano primo "denunziato all'UTE di Napoli in data 28 febbraio 1984 con scheda n. 5918"

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli attuali, laddove sono presenti differenze con quelli dell'atto di acquisto del cespite, in quanto, in epoca successiva al 1999, sono state effettuate le sopra descritte variazioni catastali (costituzione di un identificativo catastale autonomo per i locali al piano primo e successivamente fusione dei due identificativi catastali per dare origine all'attuale subalterno pignorato), che risultano comunque precedenti rispetto alla data del pignoramento.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è difforme rispetto alla planimetria catastale in atti per i seguenti aspetti:

- a) Al piano terra: mancata rappresentazione del vano interno, con indicazione di una scala interna di collegamento con il piano primo, non presente;
- b) Al piano primo: diversa disposizione degli spazi interni e difformità del balcone lato O (vedi, nel merito, anche la relativa difformità urbanistica).





Per sanare le difformità di cui alla lettera a) e la diversa disposizione interna di cui alla lettera b), sarebbe necessario presentare un DOCFA per diversa disposizione degli spazi interni, avente un costo stimato complessivo di circa 1000 euro, mentre l'ampliamento di cui alla lettera b) non risulta sanabile dal punto di vista urbanistico, come specificato al quesito n. 5.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Si riporta nel seguito uno schema sintetico-descrittivo dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà** di unità abitativa in fabbricato a corte, sviluppatasi ai piani terra e primo (non comunicanti), sita in Mugnano di Napoli, via Camillo Benso di Cavour, 9. Il lotto è composto, al piano terra, da due locali ed un servizio igienico, aventi una superficie complessiva di circa 39mq, in pessime condizioni di manutenzione; al piano primo è composto da cucina, servizio igienico e due camere da letto, aventi una superficie complessiva di circa 52mq; il lotto confina con altre uu.ii. f. 3, particella 754 a nord, con cortile condominiale ad ovest, con via Giuseppe Mazzini ad est, con altre uu.ii. f. 3, particella 800 a sud; l'unità abitativa è riportata in **Catasto Fabbricati di Mugnano di Napoli al foglio 3, p.lla 522, sub 10**, cat. A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita € 309,87; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una diversa disposizione degli spazi interni e la realizzazione di un ampliamento abusivo al piano primo; è presente una licenza edilizia rilasciata il 30.12.1953 (pratica n. 3888), cui non è conforme lo stato dei luoghi per una diversa disposizione degli spazi interni (sanabile ex D.P.R. n. 380/01) ed un ampliamento (piano primo) non sanabile né condonabile; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 73.000,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* consistente in un atto di compravendita, in forza del quale l'esecutato ha acquisito i cespiti staggiti nella quota pignorata.

I. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 11.12.1999 ai nn. 42985/29899)

Con atto di compravendita per notaio Giancarlo Laurini di Marano di Napoli, il debitore sig. **OMISSIS OMISSIS** (Villaricca, OMISSIS) acquistava il cespite staggito, riportato nel CF del comune di Mugnano di Napoli al foglio 53, p.lla 522, sub 3 e porzione denunciata all'UTE di Napoli in data 28 febbraio 1984 con scheda n. 5918, da potere delle sigg. **OMISSIS OMISSIS** (Napoli, OMISSIS) e **OMISSIS OMISSIS** (Mugnano di Napoli, OMISSIS). In tale atto si riporta che "*Le signore OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS [...] vendono a OMISSIS OMISSIS che, come sopra rappresentato, acquista la piena ed assoluta proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Mugnano di Napoli (NA) alla via Cavour, n.9 (ex Vico I Diaz) e precisamente: casa di abitazione composta di un vano ed accessorio al piano terra e due piccoli vani ed accessori al primo piano; [...] riportato nel NCEU di detto comune alla partite 1004513, foglio 53, particella 522, sub 3, vicolo I Diaz n.9, p. T, cat. A/4, cl. 3, vani 1,5, R.C. 109500 e denunciato all'UTE di Napoli in data 28 febbraio 1984 con scheda n. 5918. Il trasferimento si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni diritto, accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso ok eccettuato, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato quali risultano dall'art. 1117 c.c.*".

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/2004:
 - o Unità immobiliare in Catasto Fabbricati al di Mugnano di Napoli al foglio 3, p.lla 522, sub 10, cat. A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita € 309,87
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2004 Pratica n. NA0059131 in atti dal 09/02/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1946V.1/2004);
 - FUSIONE del 09/02/2004 Pratica n. NA0059115 in atti dal 09/02/2004 FUSIONE (n. 1946.1/2004)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 3 Particella 522 Subalterno 9; Foglio 53 Particella 522 Subalterno 3

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 09/02/2004:
 - o OMISSIS OMISSIS nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000;
 - FUSIONE del 09/02/2004 Pratica n. NA0059115 in atti dal 09/02/2004 FUSIONE (n. 1946.1/2004);

Atteso che il subalterno pignorato deriva dalla fusione di altri due subalterni catastali (il sub 9 del foglio 3 ed il sub 3 del foglio 53), la sottoscritta ha reperito le relative visure catastali storiche (vedi allegati), per ricostruire la storia catastale del lotto pignorato.

Unità immobiliare - Foglio 3 Particella 522 Subalterno 9

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/2004:
 - o Unità immobiliare in Catasto Fabbricati al di Mugnano di Napoli al foglio 3, p.lla 522, sub 9, piano I,
 - FUSIONE del 09/02/2004 Pratica n. NA0059115 in atti dal 09/02/2004 FUSIONE (n. 1946.1/2004);
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/02/2004 Pratica n. NA0058946 in atti dal 09/02/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1936.1/2004),
- Situazione dell'unità immobiliare dal 28/02/1984
 - o Unità immobiliare in Catasto Fabbricati al di Mugnano di Napoli Tipo P, anno 1984, protocollo 5918, cat. A/4, classe 4, 2,5 vani,
 - VARIAZIONE in atti dal 08/08/1992 CLASSAMENTO (n. C00048/1990);
 - COSTITUZIONE del 28/02/1984 in atti dal 30/06/1987 (n. 5.918/1984),

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 09/02/2004
 - o OMISSIS OMISSIS, nata a MUGNANO DEL CARDINALE (AV) il OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 fino al 02/12/1999;
 - 09/02/2004 Pratica n. NA0058946 in atti dal 09/02/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1936.1/2004)
- Situazione degli intestati dal 02/12/1999
 - o OMISSIS OMISSIS, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 fino al 09/02/2004;
 - Atto del 02/12/1999 Pubblico ufficiale NOTAIO LAURINI Sede MARANO DI NAPOLI (NA) Repertorio n. 55045 - COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) n. 36173.1/1999 - Pratica n. NA0059115 in atti dal 09/02/2004
- Situazione degli intestati dal 28/02/1984
 - o OMISSIS OMISSIS, nata a MUGNANO DEL CARDINALE (AV) il OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 fino al 09/02/2004;
 - COSTITUZIONE del 28/02/1984 in atti dal 30/06/1987 (n. 5.918/1984)

Unità immobiliare - Foglio 53 Particella 522 Subalterno 3

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
 - o Unità immobiliare in Catasto Fabbricati al di Mugnano di Napoli al foglio 53, p.lla 522, sub 3, cat. A/4, classe 3, 1,5 vani, piano T
 - FUSIONE del 09/02/2004 Pratica n. NA0059115 in atti dal 09/02/2004 FUSIONE (n. 1946.1/2004);
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - Voltura del 26/06/1984 in atti dal 21/06/1991 (n. 23619.1/1984);
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 02/12/1999
 - o OMISSIS OMISSIS, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 fino al 09/02/2004;
 - Atto del 02/12/1999 Pubblico ufficiale NOTAIO LAURINI Sede MARANO DI NAPOLI (NA) Repertorio n. 55045 - COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) n. 36173.1/1999 - Pratica n. NA0059115 in atti dal 09/02/2004
- Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)
 - o OMISSIS OMISSIS, nata a MUGNANO DI NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Da verificare fino al 02/12/1999

- *Documento del 26/06/1984 Voltura in atti dal 21/06/1991 Repertorio n.: 29653 Rogante NOT G C LAURINI Sede MARANO DI NAPOLI (NA) Registrazione Sede NAPOLI (NA) Volume 2A n. 8853 del 10/07/1984 (n. 23619.1/1984)*
- *Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*
 - *OMISSIS OMISSIS.DI OMISSIS MARITATA OMISSIS fino al 26/06/1984;*
 - *Impianto meccanografico del 30/06/1987*

Come desumibile da quanto sopra riportato, il fabbricato era già presente all'impianto meccanografico (facendo lo stesso parte del nucleo storico del comune di Mugnano di Napoli), laddove nel 1984 è stato costituito un identificativo catastale relativo al solo piano primo e nel 2004 detti subalterni sono stati fusi catastalmente per costituire il pignorato sub 10.

In merito al regime patrimoniale, si rappresenta che, dall'allegato certificato anagrafico di stato civile, si desume che l'esecutato ha contratto matrimonio con la sig. OMISSIS in data 18.10.2003, ovvero in data successiva all'atto di compravendita sopra riportato (stipulato nel 1999). Pertanto, all'atto dell'acquisto di cui sopra, il sig. OMISSIS OMISSIS era di stato civile libero, per cui il bene pignorato può considerarsi quale bene personale.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DLA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

- Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

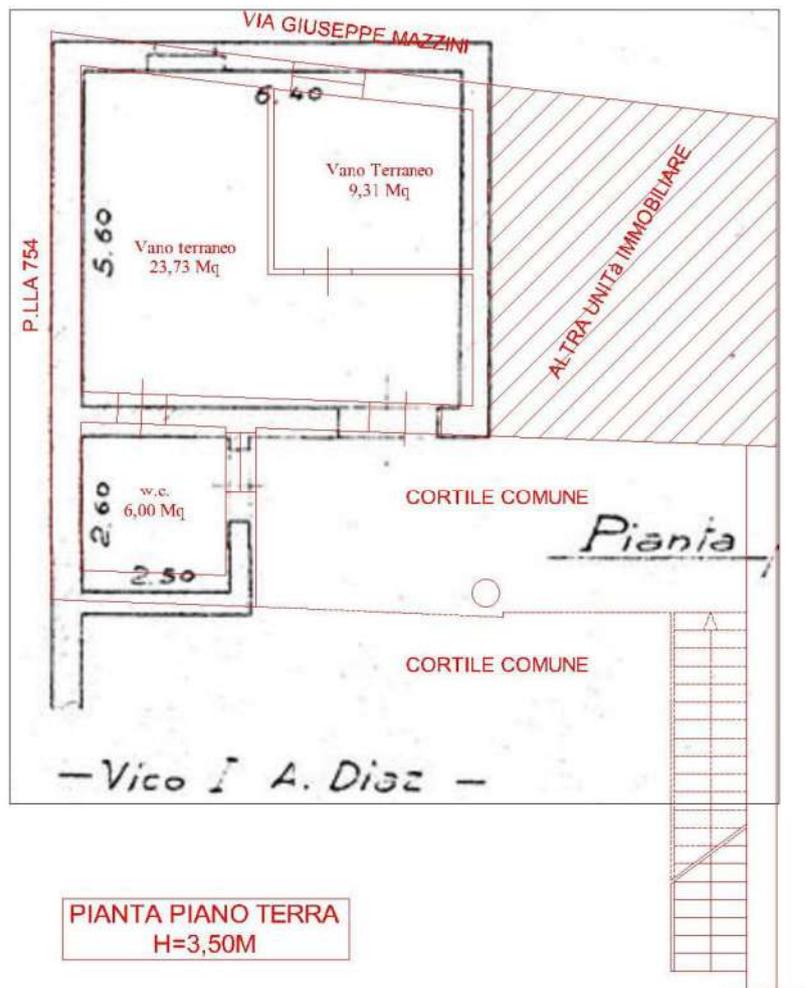
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

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

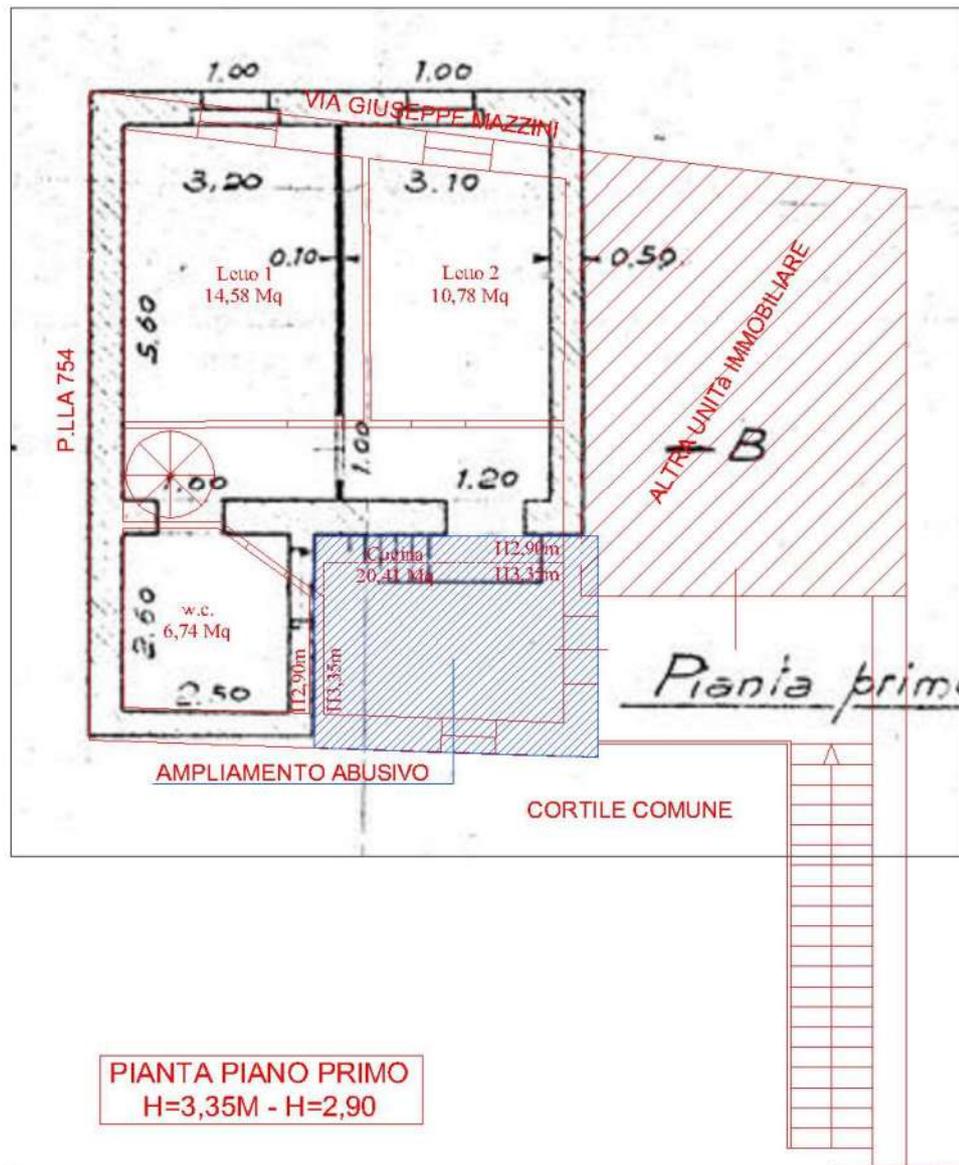
Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'UTC di Mugnano di Napoli è emerso che il lotto pignorato è stato edificato in forza di una licenza edilizia rilasciata il 30.12.1953 (pratica n. 3888) al sig. OMISSIS OMISSIS fu OMISSIS “per la costruzione di un quartino a primo piano di tre vani ed accessori e di un vano a piano terra nella sua proprietà sito al vico 1° A. Diaz, n. 19, giusto grafico alligato e salvo diritti di terzi”.

La sottoscritta ha reperito detta licenza edilizia con i grafici allegati, confrontandoli con le planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi elaborate dopo l'accesso presso i cespiti staggiti.

Dal confronto dei grafici (vedi planimetrie di sovrapposizione allegate e di seguito riportate in stralcio) sono emerse le seguenti difformità:



- Piano terra: è presente una diversa disposizione degli spazi interni con la realizzazione di un vano interno;



- Piano primo: è presente una diversa disposizione degli spazi interni, oltre all'ampliamento della cucina realizzato sul balcone lato O, di circa 13mq;

Inoltre, come già anticipato, sul terrazzo soprastante il piano primo, accessibile da detto piano mediante una scala interna, è stata realizzata una cucina di circa 10 mq (con copertura in legno), per cui non risulta rilasciata alcuna autorizzazione, secondo quanto comunicato dall'UTC.

Relativamente alla diversa disposizione degli spazi interni, si ritiene necessario presentare una SCIA in sanatoria ex D.P.R. 380/01 con costi stimati di **circa 5000 euro**, comprensivi di spese tecniche ed oneri.

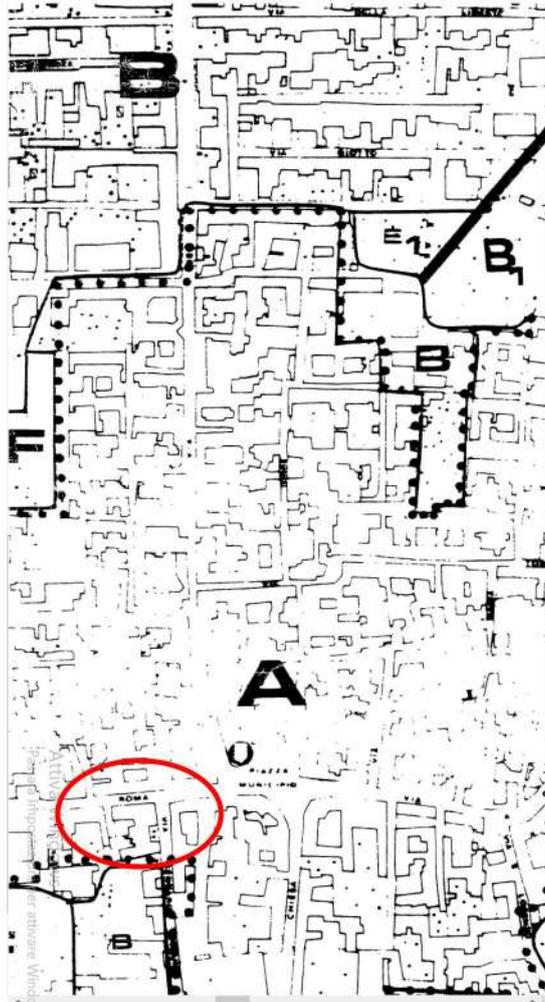
Relativamente all'ampliamento abusivo, ovvero l'ampliamento della cucina al piano primo, per lo stesso non è possibile procedere alla sanatoria cd. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, in quanto, ricadendo l'immobile nella "zona A – Area del centro edificato e/o di particolare interesse storico ambientale" del vigente PRG, sono previsti, secondo le vigenti Norme di Attuazione, solo interventi di restauro conservativo, ripristino statico, ristrutturazione, recupero edilizio, ecc., ovvero non è consentito alcun ampliamento del patrimonio edilizio esistente. Inoltre, l'ampliamento al piano primo ha comportato la realizzazione di un'apertura che non rispetta le distanze obbligatorie minime fra le costruzioni di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e, quindi, anche detto elemento è ostativo in merito alla non sanabilità ordinaria del volume abusivo realizzato.

Relativamente all'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), si precisa che né l'esecutato né i suoi danti causa, per quanto certificato dall'UTC, hanno presentato istanze di condono per il volume abusivo.

Infine, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrebbe eventualmente presentare, si evidenzia che gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Infatti, atteso che non è possibile stabilire la data di edificazione di detto volume abusivo (presuntivamente dopo il 1999-2000), le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento risalgono al 2008 (stipula del contratto di mutuo), ovvero ad epoca successiva al 2003 (rif. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 per opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate).

Atteso che l'abuso non è in alcun modo sanabile, la sottoscritta ha verificato, presso l'UTC, che non è stato emesso ordine di demolizione per detti volumi abusivi.

Per l'eliminazione del volume abusivo, può stimarsi un costo presuntivo di circa 8-9000 euro, salvo sensibili oscillazioni di mercato, che non sarà detratto dal valore di stima.



Stralcio del PRG con individuazione della zona in cui ricade il lotto pignorato

Relativamente all'ubicazione del bene dal punto di vista urbanistico, come già rappresentato, esso ricade in "zona A – Area del centro edificato e/o di particolare interesse storico ambientale" del vigente PRG approvato nel 1985.

Inoltre, dalle informazioni fornite dall'UTC, il terreno di sedime dell'immobile pignorato non ricade in aree demaniali, né risulta gravato da vincoli, censi, livelli o usi civici.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Giuseppina Vernotti, come riportato nel verbale di detto professionista, è emerso che il cespite pignorato è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. In particolare, l'esecutato occupa i locali al piano primo, in quanto, come già rappresentato, i locali terranei versano in stato di abbandono.

A tal proposito, la scrivente ha reperito l'allegato certificato di residenza storico, da cui si desume che il debitore risulta residente in Mugnano di Napoli, via Cavour, 9 (ovvero presso l'immobile staggito) dal 22/02/2016.

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

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

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

- a) *verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*
- b) *verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*
- c) *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;*
- d) *acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;*
- e) *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*
- f) *acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 01/02/2008 - Registro Particolare 1176 Registro Generale 6303**
Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 96512/35635 del 29/01/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MUGNANO DI NAPOLI(NA)
SOGGETTO DEBITORE

La suddetta iscrizione costituisce il titolo esecutivo nella presente procedura esecutiva

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2017 - Registro Particolare 33446 Registro Generale 43109**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 8345/2017 del 26/07/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MUGNANO DI NAPOLI (NA)

Dalle informazioni desunte presso la Cancelleria di codesto tribunale è emerso che la suddetta trascrizione aveva originato la p.e. n. 535/2017, estinta il 20/02/2018 ex art. 631 c.p.c.

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2021 - Registro Particolare 19318 Registro Generale 26097**
Pubblico ufficiale UNEP AVERSA Repertorio 2836 del 22/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MUGNANO DI NAPOLI(NA)

La suddetta trascrizione ha dato origine alla presente procedura esecutiva

Si evidenzia che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto.

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che sono presenti:

- difformità catastali aventi un costo di regolarizzazione stimato in 1000 euro;
- difformità urbanistiche aventi un costo di regolarizzazione stimato in 5000 euro.

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2021 - Registro Particolare 19318 Registro Generale 26097**
Pubblico ufficiale UNEP AVERSA Repertorio 2836 del 22/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MUGNANO DI NAPOLI(NA)

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Mugnano di Napoli è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali, così come i terreni e le aree urbane.

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

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

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

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

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

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

La sottoscritta, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Mugnano di Napoli e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, da cui è emerso che il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricadono i cespiti pignorati non è gravato da censi, livelli o usi civici, così come i terreni e le aree urbane.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) *eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo si è potuto accertare che non risulta costituito alcun condominio; le spese di gestione e manutenzione ordinaria sono verosimilmente a carico dell'esecutato e degli altri occupanti le unità immobiliari facenti parte del fabbricato a corte.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/ svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima del valore di mercato del locale deposito è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

STIMA IMMOBILE ID 160 - Rif. 1

160 di 160/160
OMETTI TROVA TUTTI < > | ME NU

ID **160** Riferimento **1**
 Creazione **6-05-2023** Modifica **9-05-2023**

Appartamento in via Camillo Benso di Cavour, 9 - Mugnano di Napoli - Campania (piano T-1)

Perizia **+** Riferimento **1** Data redazione perizia **maggio 2023** Data di stima **1**
 Proprietà **+** Valore di mercato della proprietà **EUR 87.464**

Destinazione **Residenziale** Foglio **3** Particella **522** Subalterno **10** Categoria **A/4**

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA COSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

Tipo immobile **Appartamento** Legame con indirizzo **in** **Escludi**
 Indirizzo **via Camillo Benso di Cavour, 9**
 Cap **Mugnano di Napoli**
 Provincia **Napoli** **Escludi**
 Regione **Campania** **Escludi**
 Nazione **Italia**
 Scala **T-1** **Escludi** Piano **Interno**
 Zona di riferimento **...**

Latitudine **...** Longitudine **...**
 RICAVA COORDINATE TROVA COORDINATE

GENERALE

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

STIMA IMMOBILE ID 160 - Rif. 1

ID **160** Riferimento **1**
 Creazione **6-05-2023** Modifica **9-05-2023**
 Perizia **1** Riferimento **1** Data redazione perizia **9 maggio 2023** Data di stima **9 maggio 2023**
 Destinazione **Residenziale** Foglio **3** Particella **522** Subalterno **10** Categoria **A/4** Valore di mercato della proprietà **EUR 87.464**

Appartamento in via Camillo Benso di Cavour, 9 - Mugnano di Napoli - Napoli - Campania (piano 1-1)

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA COSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO		PREZZI MARGINALI
Piano con ascensore	Primo: 0,90	PCA x
Piano senza ascensore	Est-Ovest: 1,00	PSA x
Orientamento	Su due lati: 1,00	ORI 1.000 x
Esposizione	Su corte interna: 0,90	ESP 1.000 x
Affaccio	mq 70 + mq 100: 1,00	AFF 0.900 x
Taglio	Con terrazzo: 1,10	TAG 1.000 x
Balconi	Normale: 1,00	BAL 1.100 x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS 1.000 x
Luminosità	Normale: 1,00	LUM 1.000 x
Velustà	5 anni VET inserito	VET 1.000 x
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN 1.000 x
Manutenzione: immobile	Medio: 0,97 + stabile Normale: 1,00	MAN 0.970 x
Riscaldamento		RIS x
Efficienza energetica		EFF x
Localizzazione		LOC x
Stabile	Civile: 1,00	STA 1.000 x
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR 1.000 x
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS 1.000 x
Traffico	Normale: 1,00	TRAF 1.000 x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON 1.000 x
Produttività	1	PROD 1.000 x
Altro		ALT =

Coefficiente correttivo per stima di locazione **0,86427** Coefficiente correttivo **0,86427** Prezzi marginali **-13.736**

STAMPA COEFFICIENTI

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ID **160** Riferimento **1**
 Creazione **6-05-2023** Modifica **9-05-2023**
 Perizia **Residenziale** Riferimento **Residenziale** Data redazione perizia **10 maggio 2023** Data di stima **10 maggio 2023**
Appartamento in via Camillo Benso di Cavour, 9 - Mugnano di Napoli - Napoli - Campania (piano T-1)
 Destinazione **Residenziale** Foglio **3** Particella **522** Subalterno **10** Categoria **A/4** Valore di mercato della proprietà **87.464** EUR

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE
 Metodo di stima Valori di riferimento **Stima per comparazione** Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto

STIMA PER COMPARAZIONE

Valore zona per mq EUR	1.100,00	x	Coefficiente correttivo	0,86427	=	Valore per mq EUR	950,70	x	Superficie commerciale mq	92,00	=	Valore di comparazione EUR	87.464
Ricavato dal valore della zona per mq o dai valori medio degli immobili comparati.													
Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.													
Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.													
Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uti 107/30/2005													
Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.													

Valore zona per mq EUR **1.100,00**
 Valore medio immobili comparati per mq -

Valore zona per mq EUR **1.100,00**
 Prezzo marginale per mq EUR **-149,30**

STAMPA STIMA COMPARAZIONE
 STAMPA STIMA COMPARAZIONE

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

**OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (Agenzia delle entrate)
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: NAPOLI

Comune: MUGNANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO DEGRADATO: PIAZZA MUNICIPIO, VIA DIAZ, VIA ROMA, PIAZZA DANTE ALIGHIERI

Codice zona: B2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1750	L	3,5	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1200	L	2,4	3,7	L
Box	Normale	720	1100	L	2,7	4,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1.100,00, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato del lotto risulta pari a € 87.474,00, approssimabili a: **€ 87.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di

possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali e urbanistiche aventi costi di regolarizzazione complessivi pari a euro 6000,00; non sono presenti insolvenze condominiali. Relativamente ai volumi abusivi presenti, come disposto da codesto GE, la sottoscritta ha provveduto a valutare il loro valore d'uso che, in questo caso, può assimilarsi alla stima effettuata per tutto il lotto pignorato, attesa la loro limitata consistenza rispetto a quella complessiva dell'immobile staggito.

Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 73.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
87.000,00 €	6.000,00 €	81.000,00 €	- 8.100,00 €	72.900,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 73.000,00

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

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

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

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

Non si ricade nel caso di quota indivisa in quanto il pignoramento investe la piena proprietà del bene in testa all'esecutato.

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

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

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

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

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

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

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

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

La sottoscritta ha reperito il certificato di residenza storico dell'esecutato (vedi allegato), dal quale si desume che lo stesso risulta residente in via Camillo Benso di Cavour, 9, nel comune di Mugnano di Napoli dal 22/02/2016, ovvero presso il cespite pignorato.

In merito al regime patrimoniale, si rappresenta che, dall'allegato certificato anagrafico di stato civile, si desume che l'esecutato ha contratto matrimonio con la sig. OMISSIS in data 18.10.2003, ovvero in data successiva all'atto di compravendita sopra riportato (stipulato nel 1999). Pertanto, all'atto dell'acquisto di cui sopra, il sig. OMISSIS OMISSIS era di stato civile libero, per cui il bene pignorato può considerarsi quale bene personale.

3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Alla presente relazione sono allegate n°14 fotografie a colori, che descrivono tutti gli ambienti interessati.

Il numero di foto è evidentemente rapportato all'estensione ed all'importanza dell'immobile.

Di seguito, si commenta la documentazione fotografica:

Foto n°1-7:	Viste esterne dell'immobile
Foto n°8-14:	Viste interne dell'immobile

4) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita.

Il lotto unico comprende gli immobili avente i seguenti identificativi catastali:

LOTTO UNICO: Unità immobiliare sviluppatasi ai piani terra e primo sita in Mugnano di Napoli, via Camillo Benso di Cavour, n.9, censita al C.F. di detto comune al **foglio 3, part. 522, sub 10**, categoria A/4, vani 5, piano n. T-1.

I locali al piano terra, con accesso diretto dal cortile comune, sono costituiti da due vani, di cui uno privo di aperture e da un piccolo servizio igienico, con finestra sul cortile comune. Come desumibile dalle foto di seguito riportate (nonché di quelle ulteriori allegate alla presente relazione), detti locali versano in condizioni di abbandono, ovvero in uno stato manutentivo pessimo. La porta di accesso è di alluminio in pessime condizioni di manutenzione con ulteriore chiusura esterna in ferro antintrusione, anch'essa in pessime condizioni, la cui serratura risultava non funzionante. Anche le altre finestre dei locali terranei presentano la stessa tipologia di infissi. I locali presentano estese porzioni di intonaci parietali cadenti ed in parte mancanti, così come il servizio igienico, in cui sono presenti zone con mattoni a vista, oltre allo sfondellamento del solaio sovrastante con danneggiamento e caduta di alcune pignatte ed evidenti segni di decadimento delle travi orizzontali.

Anche gli arredi sanitari risultano in parte danneggiati e maltenuti.

Presso i locali terranei anche l'impianto elettrico, per quanto è stato possibile verificare, risulta mancante e/o fortemente danneggiato. La fornitura elettrica per detto piano risultava staccata, per quanto è stato possibile verificare.

La porzione di unità immobiliare al piano terra è composta da due locali comunicanti aventi una superficie complessiva di circa 33mq, oltre ad un servizio igienico di circa 6mq.

Dalla scala esterna scoperta in muratura (di proprietà comune), si accede al piano primo, dove si apre l'accesso alla porzione di lotto posto proprio a quel piano.

Detta porzione di unità immobiliare è composta da una cucina, due camere da letto ed un servizio igienico, aventi una superficie complessiva di circa 52mq; nel locale cucina è inoltre presente una scala interna in legno e metallo che collega il primo piano al terrazzo di copertura superiore scoperto e pavimentato (di circa 50mq), su cui è stata ricavata una piccola cucina di circa 10 mq con copertura in legno ed infissi in alluminio.

Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **comune di Mugnano di Napoli**, via Camillo Benso di Cavour, 9, piani T-1, come di seguito indicato:

- unità immobiliare censita al **foglio 3, p.lla 522, sub 10**, cat. A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita € 309,87

e risultano così intestati:

- ✓ **OMISSIS OMISSIS**, nato a VILLARICCA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è difforme rispetto alle planimetrie catastali in atti.

E' stata ricostruita la provenienza ipocatastale anteventennale dei cespiti con l'individuazione di un atto di compravendita del 1999, antecedente di un ventennio la data del pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Giuseppina Vernotti, come riportato nel verbale di detto professionista, è emerso che il cespite pignorato è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. In particolare, l'esecutato occupa i locali al piano primo, in quanto, come già rappresentato, i locali terranei versano in stato di abbandono.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati.

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà** di unità abitativa in fabbricato a corte, sviluppatosi ai piani terra e primo (non comunicanti), sita in Mugnano di Napoli, via Camillo Benso di Cavour, 9. Il lotto è composto, al piano terra, da due locali ed un servizio igienico, aventi una superficie complessiva di circa 39mq, in pessime condizioni di manutenzione; al piano primo è composto da cucina, servizio igienico e due camere da letto, aventi una superficie complessiva di circa 52mq; il lotto confina con altre uu.ii. f. 3, particella 754 a nord, con cortile condominiale ad ovest, con via Giuseppe Mazzini ad est, con altre uu.ii. f. 3, particella 800 a sud; l'unità abitativa è riportata in **Catasto Fabbricati di Mugnano di Napoli** al **foglio 3, p.lla 522, sub 10**, cat. A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita € 309,87; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una diversa disposizione degli spazi interni e la realizzazione di ampliamento abusivo al piano primo; è presente una licenza edilizia rilasciata il 30.12.1953 (pratica n. 3888), cui non è conforme lo stato dei luoghi per una diversa disposizione degli spazi interni (sanabile ex D.P.R. n.

380/01) ed un ampliamento (piano primo) non sanabile né condonabile; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 73.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali, né risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

All. n°3: rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

All. n°4: visure catastali storiche e planimetrie catastali;

All. n°5: copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Mugnano di Napoli;

All. n°6: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;

All. n°8: documentazione anagrafica e di stato civile;

All. n°9: riepilogo spese sostenute;

All. n°10: richiesta liquidazione;

All. n°11: ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore