TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

KNICKS SPV s.r.l. tramite la proc. speciale Cattleya Mortgage Finance s.r.l.

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 68/24

Giudice Espropriazione: dott.ssa Lorella TRIGLIONE

Esperto: ----------

S. Maria Capua Vetere, 2 Maggio 2025

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

SOMMARIO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. 4
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 8
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. 14
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. 16
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 20
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. 24
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. 25
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. 26
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 26
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 27
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni. 27
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 31
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. 31
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. 32
Prospetto riepilogativo finale 33

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

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

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA
nella procedura promossa da
KNICKS SPV s.r.l. tramite la proc. speciale Cattleya Mortgage Finance s.r.l.
contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 68/24

Giudice Espropriazione: dott.ssa Lorella TRIGLIONE
Esperto: ----------

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, dott.ssa Lorella TRIGLIONE.

PREMESSA

Con ordinanza del 04.02.2025, notificata solo il 27.02.2025, veniva nominata la sottoscritta ----------,

, quale esperto nella procedura promossa dalla KNICKS SPV s.r.l. tramite la proc. speciale Cattleya Mortgage Finance s.r.l. contro la sig.ra ----------, a fronte di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 07.03.2024 ai nn. 11674/9215, iscritta al R.G.E. n. 68/24. Alla data del 27.02.2025 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato è l'avv. Alessandro Di Caprio.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario non sono emerse particolari difformità.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il primo accesso il 03.04.2025. Sul posto era presente la sig.ra ----------, debitrice esecutata.

Il cespite oggetto della presente relazione di stima è così costituito:

- Immobile posto al primo piano, identificato al C.F. del Comune di Mugnano di Napoli, al foglio 4, p.lla 545, sub. 2, il quale all'atto del sopralluogo si presentava in discrete condizioni.

In sede di accesso fu quindi rilevato il suddetto bene oggetto di pignoramento, mediante operazioni fotografiche e metriche.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Anagrafe del Comune di Mugnano di Napoli, Ufficio Stato Civile del Comune di Mugnano di Napoli, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di Mugnano di Napoli, Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, Ufficio Archivio notarile di Napoli, Ufficio Usi civici della Regione Campania, Servizio ANPR), le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative al bene in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Mugnano di Napoli, mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

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

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.***

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

Al riguardo:

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della*

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un ***diritto di contenuto meno ampio*** *rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).*
Al riguardo:
a) nell'ipotesi di ***"difformità formali"*** *dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di ***"difformità sostanziali"*** *dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

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.

Il pignoramento ha colpito un unico bene, nella fattispecie trattasi di un appartamento urbanisticamente concesso quale deposito, di piena ed intera proprietà della sig.ra ---------.

Il bene descritto nell'atto di pignoramento coincide con quello attuale.

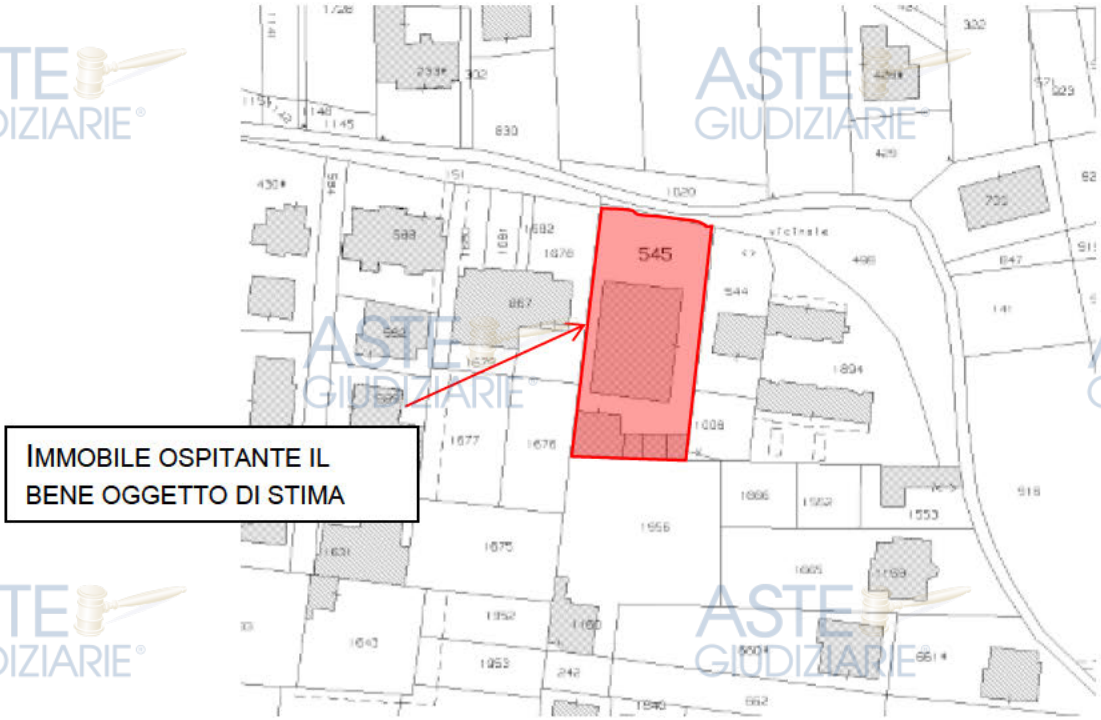
Siccome il pignoramento ha colpito un solo bene in capo alla debitrice esecutata, corrispondente ad un appartamento (assentito quale deposito), lo scrivente esperto ha ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, così descritto:

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

- **LOTTO DI VENDITA UNICO**: Deposito al primo piano, distinto presso il Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 4, p.lla 545, sub. 2, incluso in un fabbricato sito in Mugnano di Napoli alla via Aldo Moro 26.

L'estratto di mappa wegis riporta l'immobile che ospita l'unità immobiliare oggetto di stima secondo le attuali coordinate satellitari, come dimostra l'immagine che segue.



Estratto di mappa wegis con individuazione dell'immobile ospitante il bene pignorato

Si passa ora alla descrizione dei confini.

CONFINI DEL BENE PIGNORATO LOTTO UNICO		
	Nord: Bene p.lla 545 sub 8, in ditta ---- ---------- e ---------- -----	
Ovest: viale d'accesso comune ad altri beni p.lla 545 sub 116 (in proiezione)	**Appartamento (deposito)**	**Est:** vano scala condominiale sub 1 e bene p.lla 545 sub 9 in ditta ----------, ----------, ----------

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

		----------, ----------, ---- ----------
	Sud: viale d'accesso comune sub 111 (in proiezione)	

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

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

Il bene oggetto di procedura è incluso in un fabbricato residenziale, realizzato in calcestruzzo cementizio armato, di sette piani fuori terra, situato nel territorio comunale di Mugnano di Napoli, una cittadina collocata a nord della Città Metropolitana di Napoli, precisamente alla via Aldo Moro n. 26.

Vista dall'alto con individuazione dell'immobile ospitante il bene pignorato

Le dotazioni comuni sono il viale interno comune condominiale e il vano scala comune condominiale.

Viste esterne dell'ingresso e del fabbricato includente il bene pignorato

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

Viste esterne da via Napoli (nord) e da viale interno (sud)

Per giungere al fabbricato in parola bisogna percorrere via Aldo Moro in direzione nord fino a giungere al civico n. 26, accedere al viale interno comune condominiale fino a giungere il vano scala, collocato nella porzione est dell'edificio in cui al primo piano è ubicato il bene oggetto di procedura.

L'appartamento pignorato, incluso nel lotto unico di vendita, è costituito da un ingresso/salone, di mq. 18,55, a nord del quale è collocata la cucina, di mq. 18,55; a sud del salone è presente un disimpegno, di mq. 9,10, dal quale è possibile accedere verso sud ad un primo wc, di mq. 6,30, ad un secondo wc, di mq. 7,20, ad una prima camera da letto, di mq. 16,00 e infine, collocata a sud, all'ultima camera da letto, di mq. 14,60, con all'interno un vano per cabina armadio, di mq. 6,15. Verso ovest e a sud è presente un ampio terrazzo, della superficie complessiva di mq. 166,00.

L'altezza interna utile rilevata in sede di accesso è di circa m. 3,04.

Una parte del disimpegno è rialzata di un gradino per una piccola superficie.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e di condizionamento. Gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.

In generale la manutenzione dell'appartamento è sufficiente; all'atto del sopralluogo era priva di arredi in quanto non occupata.

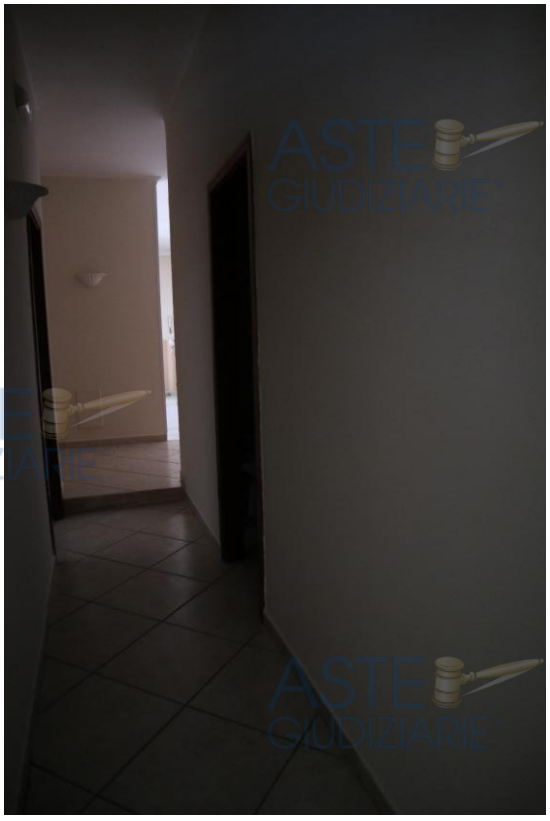
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

La superficie interna utile complessiva dell'appartamento è pari a circa mq. 104,40, quella lorda è di circa mq. 120,06.

L'appartamento confina con beni di cui alla p.lla 545, sub. 8, in ditta ---------- ------- e ---------- a nord, con viale di accesso comune, identificato con p.lla 545 sub 111 a sud, con vano scala condominiale e con beni di cui alla p.lla 545 sub 9 in ditta ----------, ----------, ----------, ----------, ---------- ad est, con viale di accesso comune ad altri beni, identificato con p.lla 545 sub 116 ad ovest.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico dell'appartamento.



Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

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

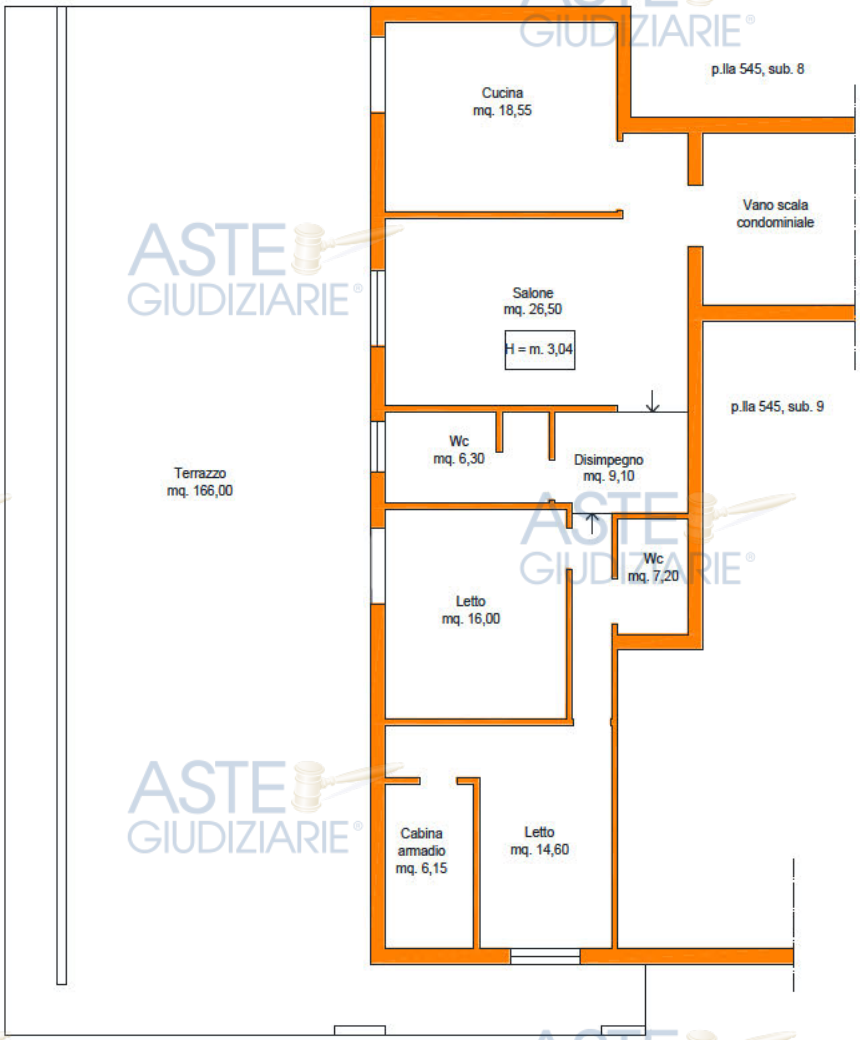
Viste interne dell'appartamento

Viste del terrazzo

Si riporta di seguito il rilievo metrico dell'appartamento.

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f



Rilievo dell'appartamento

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Mugnano di Napoli e presso l'ufficio U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica redatto in maniera informatica per l'appartamento, come da attestazione prot. PG/2025/0211320, per ottenere il quale si stima un costo di circa € 600,00.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima dell'immobile costituente il lotto unico di vendita.

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

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

In seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale del bene, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO DI VENDITA CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
ambienti	**tipo di superficie**	**estensione**	**condizioni**
1 – Ingresso/Salone	Superficie netta	Mq 26,50	sufficienti
2 - Cucina	Superficie netta	Mq 18,55	sufficienti
3 - Disimpegno	Superficie netta	Mq 9,10	sufficienti
4 - Wc	Superficie netta	Mq 6,30	sufficienti
5 - Wc	Superficie netta	Mq 7,20	sufficienti
6 - Letto	Superficie netta	Mq 16,00	sufficienti
7 - Letto	Superficie netta	Mq 14,60	sufficienti
8 – Cabina armadio	Superficie netta	Mq 6,15	sufficienti
Totale		Mq 104,40	
Incidenza murature (15%)		Mq 15,66	
Totale superficie lorda appartamento mq. 120,06			
9 – Terrazzo tot. mq. 166 (25 mq x 0,35 + (141 mq x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq 22,85	sufficienti
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		**Mq 142,91**	

Ne deriva quindi una superficie commerciale del bene pari a mq. 142,91.

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

*L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.*
Al riguardo, l'esperto:
*- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
*- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.*

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

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:

*1. 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.

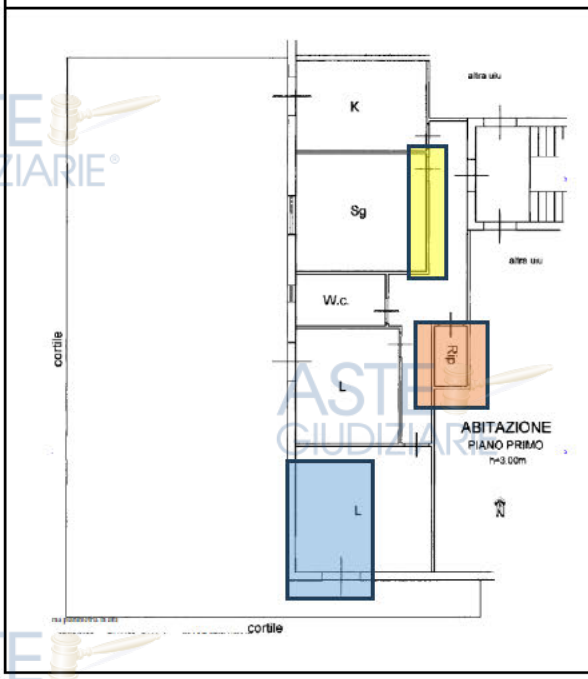
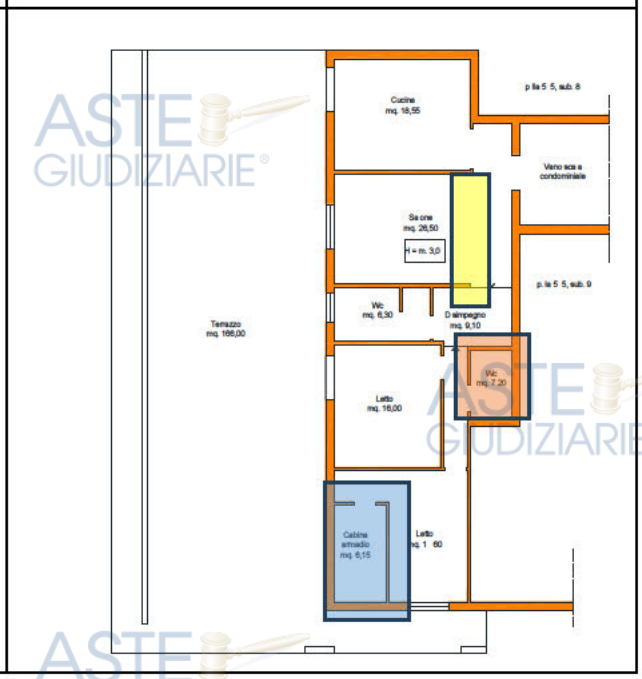
LOTTO DI VENDITA UNICO

CATASTO FABBRICATI									
APPARTAMENTO									
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Comune	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie Catastale**	**Rendita**	
Mugnano di Napoli	4	545	2	A/2	3	6,5 vani	Totale: 139 m² Totale escluse aree scoperte: 116 m².	Euro 468,68	VARIAZIONE del 09 11 2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo	VIA ALDO MORO n. 26 Piano 1								
Intestati	---------- nata a						----------		(1) Proprietà 1/1

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

Quanto riportato nella scheda catastale corrisponde allo stato reale dei luoghi, a meno di modifiche interne alla camera da letto posta a sud, nella quale si è ricavata una cabina armadio, dalla trasformazione del ripostiglio in un wc, e dalla demolizione del tramezzo che divide il salone dall'ingresso, così come dimostra il seguente confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Planimetria catastale	*Rilievo dei luoghi*
	

Per poter sanare le difformità catastali presenti, al di là della categoria catastale che attualmente è una A02, quando invece il bene è stato assentito quale deposito (C/2), si **decurteranno** dalla stima finale dei costi pari ad **€ 3.000,00**, comprensivi di spese tecniche.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- *deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

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

*Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*
A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.*
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:
*1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto mortis causa**.*
*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
*2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo.***
*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione*

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

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.*

Gli atti di compravendita relativi all'immobile pignorato, anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, che ricordiamo è stata effettuata il 07.03.2024, come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, sono i seguenti:

- **19.12.2006, nn. 95802/45529:** atto di compravendita per la piena ed intera proprietà, atto notaio Fabrocini Silvana di Acerra del 11.12.2006, rep. 8244/2940, a favore di ----------, di stato libero, contro ---------- e ----------. Bene oggetto di pignoramento, identificato con foglio 4, p.lla 545, sub 2 (ex sub 120).

Copia del detto atto è allegato alla relazione.

- **10.07.2002, nn. 29382/22406:** atto di compravendita del 09.07.2002, notaio Iaccarino Giancarlo di Massa Lubrense, rep. 4844, a favore ---------- e ----------, per la quota ½ ciascuno, contro ---------- e ----------

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

--, per il diritto di ½ ciascuno di usufrutto, e ----------, per il diritto 1/1 di nuda proprietà. Tra gli altri beni, oggetto della compravendita è il bene in Mugnano di Napoli identificato al C.F. al foglio 4, p.lla 545, sub 120.

Copia della nota di trascrizione del detto atto è allegato alla relazione.

La signora ----------, quindi, all'atto della compravendita del 11.12.2006 era nubile. Infatti, come si evince dal certificato contestuale anagrafico di matrimonio e di residenza rilasciato alla scrivente, ella risulta aver contratto matrimonio il 14.05.2012 a Capaccio (Sa).

Protocollo ANPR: 2317054501

Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI INTERNI E TERRITORIALI

ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza

La Direzione Centrale per i Servizi Demografici

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI MUGNANO DI NAPOLI

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Atto N. 1139 parte I serie A - anno 1985 - Comune di NAPOLI (NA)

Risulta aver contratto matrimonio il 14/05/2012 a CAPACCIO (SA).

Atto N. 4 parte II serie B - anno 2012 - Comune di CAPACCIO (SA)

con

Risulta iscritta all'indirizzo:

Data 17/04/2025

Ministero Interno Direz. centr. Serv. Demograf.

Certificato di matrimonio e di residenza

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

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

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

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

1) ***l'epoca di realizzazione dell'immobile****;*

2) ***gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo*** *(licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);*

3) ***la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo****.*

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) ***fabbricati realizzati prima del 1942*** *(in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali -* ***tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso*** *- l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);*

2) ***fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:***

i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

*3)****fabbricati realizzati dopo il 1967*** *per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.*

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi ***l'esistenza di provvedimenti autorizzativi*** *sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento;*

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

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 13 (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. */*

• 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.

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

*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.

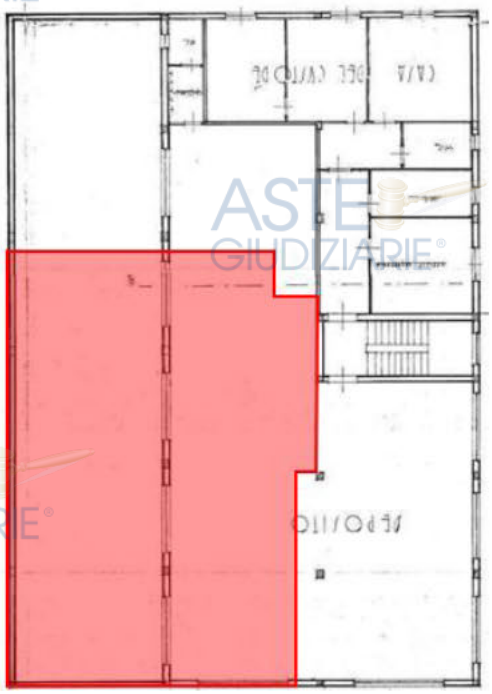
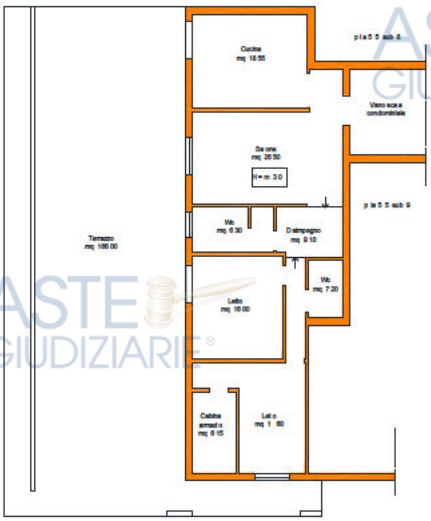
Il bene oggetto della presente relazione di stima è incluso in un fabbricato realizzato in calcestruzzo cementizio armato di tre piani fuori terra, costruito alla fine degli anni Settanta dello scorso Secolo, in forza di Licenza Edilizia n. 88 rilasciata al sig. ---------- in data 28.12.1978.

Detta Licenza Edilizia autorizzava la costruzione di un fabbricato commerciale da adibire a deposito di prodotti coloniali e in particolare l'area occupata dall'appartamento oggetto di stima secondo i grafici depositati è sgombra di tramezzature interne e adibita a deposito.

Si riporta di seguito un confronto tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato dalla L.E. 88 del 28.12.1978:

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

Planimetria di cui alla L.E. n. 88/68	*Rilievo dei luoghi*
	

Come potrà evincersi dal confronto appena riportato, l'appartamento non risulta proprio essere oggetto della Licenza in parola, se non nel volume generale, assentito solo quale uso deposito.

Per detto motivo, il bene si considera non conforme per quanto concerne la disposizione interna e non sanabile per la diversa destinazione d'uso.

Il bene, si ripete, dovrà essere considerato come solo deposito non abitabile, così come assentito urbanisticamente dalla Licenza edilizia emessa.

Per cui per le difformità interne potrebbe ottenersi sanatoria **ma la destinazione d'uso deve considerarsi quale deposito e non per civile abitazione**.

Le difformità interne sono quindi sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, mediante SCIA in sanatoria, in quanto non costituiscono una variazione della volumetria totale dell'immobile, per un costo di circa **€ 8.000,00**, che verrà detratto dalla stima finale

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

Per pura precisazione si specifica che attualmente a Mugnano di Napoli vige il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) risalente agli anni '90 dello scorso secolo. Il bene in esame è ubicato nella "ZONA E – AGRICOLA".

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

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.*
*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

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

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

Come si è potuto constatare in sede di accesso e successivamente dalla documentazione prodotta mediante servizio telematico ANPR, il bene in oggetto risulta libero, non occupato da alcuna persona.

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

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

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

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

*a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

*b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

*c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;*

*d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;*

*e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*

*f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

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).

Da visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, è stato possibile costatare che per il bene in esame, alla data del 25.04.2025, a nome della debitrice esecutata e per il bene pignorato, esistono le seguenti formalità:

	DATA/ NUMERO	A FAVORE DI	CONTRO	TIPO DI FORMALITA'	IMMOBILE
1	07.03.2024 ai nn. 11674/9215	CATTLEYA MORTAGE FINANCE S.R.L.	---------- ---------- ---	Trascrizione di atto di pignoramento (alla base della presente procedura).	Mugnano di Napoli, C.F. f. 4, p.lla 545, sub. 2.
2	31.07.2018 ai nn. 36021/27785	SNAM RETE GAS S.P.A.	---------- ---------- --- (tra gli altri)	Trascrizione di atto amministrativo derivante da costituzione di servitù coattiva di metanodotto	Mugnano di Napoli, C.T. f. 4, p.lla 545
3	19.12.2006 ai nn. 95803/38275	BARCLAYS BANK PLC	---------- ---------- ---	Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	Mugnano di Napoli, C.F. f. 4, p.lla 545, sub. 2 (ex sub 120)

La servitù di metanodotto interessa tutto il terreno su cui è stato poi edificato il fabbricato, identificandolo in maniera generica al C.T. al foglio 4, p.lla 545. Nella nota di trascrizione non è ben precisato la fascia di terreno interessata al passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene oggetto della presente relazione di stima non ricade su aree o suoli demaniali, né è appartenente al patrimonio disponibile ex art. 826 c.c. di un Ente pubblico.

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

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

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

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa*

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

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

Il bene attualmente non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile inoltre non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituisce bene culturale o paesaggistico.

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

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

Il cespite oggetto della presente relazione di stima non è incluso in alcun condominio.

Le spese vengono ripartite in maniera forfetaria tra i proprietari, all'occorrenza.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

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;*

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

- *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.*

Per la valutazione del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di un appartamento si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **Market Comparison Approach** o detto anche metodo **MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

Ovviamente la ricerca immobiliare è stata fatta su immobili con destinazione deposito, essendo stati assentiti urbanisticamente in questo modo.

FONTE	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ
OMI (Mugnano di Napoli, zona D1, anno 2024, semestre 1)			€ 382,50
Leti Immobiliare, Marano di Napoli (NA) (annuncio rif. 31233572)	250.000,00	350	€ 714,29
Effetto casa gruppo Tag Immobiliare srl Via Baracca, 8 Mugnano di Napoli (NA) (annuncio rif. MLV16)	29.000,00	110	€ 263,63
Gabetti Franchising, via Giorgio Perlasca, 10	820.000,00	560	€ 1.464,29

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

Mugnano di Napoli (Na)			
MEDIA			**€ 706,18**

Analizzando quindi le offerte sul mercato immobiliare relative ad immobili simili a quello oggetto di procedura, si perviene al seguente valore unitario medio approssimato (per metro quadro di superficie commerciale) di:

- Deposito: € 700,00 €/mq in c.t.

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

- Deposito:

€/mq 700,00 x mq 142,91 = **€ 100.037,00**

Tale importo infine, sarà decurtato:

- dei costi per la regolarizzazione catastale, calcolati in € 3.000,00;
- dei costi per la regolarizzazione urbanistica (solo relativamente alle difformità interne), calcolati in € 8.000,00;
- dei costi per ottenere l'A.P.E., calcolati in € 600,00.

Allora:

€ 100.037,00 - € 3.000,00 - € 8.000,00 - € 600,00 = € 88.437,00

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che il bene stimato in sede di esecuzione immobiliare è comunque sottoposto a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

€ 88.437,00 - 15% = € 75.171,45

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del bene pignorato, costituente LOTTO UNICO DI VENDITA, è di € 75.000,00 in c.t.

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il bene oggetto di stima è di piena ed intera proprietà della sig.ra ----------; il pignoramento è stato quindi eseguito per l'intera quota in capo alla debitrice esecutata, per cui non risulta quota indivisa.

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

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

*L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.*
*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare il certificato contestuale di residenza e matrimonio, prodotto tramite servizio telematico ANPR in data

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

17.04.2025, dal quale si evince che la sig.ra ---------- è residente in ----------ed ha contratto matrimonio con il sig. ----------, a Capaccio, in data 14.05.2012.

Il bene oggetto di stima è stato acquistato con atto del 11.12.2006, quindi precedentemente al matrimonio.

Copia del documento è altresì presente tra gli allegati.

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

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

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà** di **deposito** al piano primo ubicato in **Mugnano di Napoli**, alla via Aldo Moro n. 26; è composto da ingresso/salone, cucina, disimpegno, due wc, due camere da letto, oltre a terrazzo esterno; confina con bene di cui alla p.lla 545, sub. 8 in ditta ---------- e ---------- a nord, con viale d'accesso comune sub 111 (in proiezione) a sud, con vano scala condominiale sub 1 e bene p.lla 545 sub 9 in ditta ----------, ----------, ----------, ----------, ---------- ad est e con viale

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

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

d'accesso comune ad altri beni p.lla 545 sub 116 (in proiezione) ad ovest; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Mugnano di Napoli** al **foglio 4**, **p.lla 545 sub. 2, accatastato quale appartamento A/2**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a difformità interne; vi è Licenza Edilizia n. 88 del 28.12.1978 in ditta ---------- cui il bene è difforme in quanto la superficie occupata dal bene è del tutto priva di tramezzature interne e concepita quale deposito; le difformità interne possono essere sanate ai sensi del D.P.R. 380/2001, ma non la destinazione d'uso, per cui il bene deve essere adibito a deposito; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 75.000,00.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO FINALE

NUMERO LOTTO: UNICO

DIRITTO POSTO IN VENDITA: Piena ed intera proprietà di deposito

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI: C.F. di Mugnano di Napoli, foglio 4, p.lla 545, sub. 2

VALORE STIMATO: € 75.000,00

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente Esperto stimatore rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 2 Maggio 2025.

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

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

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

nella causa promossa da

KNICKS SPV s.r.l. tramite la proc. speciale Cattleya Mortgage Finance s.r.l.

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 68/24

Giudice Espropriazione: dott.ssa Lorella TRIGLIONE

Esperto stimatore: ----------

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

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

E L E N C O A L L E G A T I

1) Certificati anagrafici della debitrice esecutata, sig.ra ----------;
2) Ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia del Territorio, Napoli 2, a nome della sig.ra ---------- e relative note;
3) Copia atto di provenienza;
4) Documentazione catastale;
5) Rilievo fotografico e grafico del bene, redatto dal tecnico scrivente;
6) Documenti tecnici rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Mugnano di Napoli;
7) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di relazione e annunci immobiliari;
8) Attestazione di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f

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