

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sez. Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. 31/2022

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Monica Marrazzo
Custode giudiziario Avvocato Fortunato Annunziata

ELABORATO PERITALE

RAPPORTO DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare costituita da un **appartamento** ad uso abitazione posto al piano terra di un fabbricato, con area giardino antistante di pertinenza esclusiva, sito in Mugnano di Napoli, al Viale Monsignor Antonio Menna n.12 (catastralmente civico 30), censito nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 5 - particella 832 – Sub. 1 – Cat. A/2, graffato particella 890.**

Tecnico incaricato: arch. Omissis

Iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N. omissis

Iscritto all'Albo del Tribunale di NAPOLI NORD al N. omissis

C.F. omissis - P.Iva omissis

con studio in Aversa (Caserta) Via Omissis, Parco Omissis, fabbricato "B"

cellulare: omissis

e-mail: omissis

P.E.C.: omissis

SOMMARIO

1. PREMESSA.....
2. PARTE I - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....
3. PARTE II - RISPOSTA AI QUESITI.....
 1. Controllo preliminare
 2. Identificazione dei beni oggetti del pignoramento
 3. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto Unico
 4. Identificazione catastale del Lotto Unico
 5. Ricostruzione passaggi di proprietà
 6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica
 7. Verifica dello stato di possesso
 8. Verifica vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene
 9. Verifica aree demaniali
 10. Verifica censo livello o uso civico
 11. Verifica spese di gestione, contributi condominiali, cause in corso
 12. Valutazione dei beni staggiati
 13. Verifica quota indivisa
 14. Stato civile dell'esecutato
4. PARTE II – CONCLUSIONI.....

PREMESSA:

Lo scrivente, architetto Omissis, con studio in Aversa (CE) alla Via Omissis, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n° omissis, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 31/01/2024, veniva nominato quale Esperto Stimatore - *art. 173 bis disp. att. c.p.c* - nel procedimento di esecuzione forzata - rubricato al **n. 31/2022 R.G. Esec. promosso da PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A** rappresentata da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A con sede legale in Milano, Via Altellina 15/17 - P.iva 13048380151, **n.q di mandataria della RED SEA SPV S.r.l** – con sede in Conegliano (TV) alla via Vittorio Alfieri n.1, C.F. e P.iva 04938320266, **contro OMISSIS** nato a Omissis il omissis, C.F.: Omissis.

Lo scrivente in data 31/01/2024 procedeva alla sottoscrizione telematica e al deposito dell'atto di *giuramento/accettazione dell'incarico*.

Dalle verifiche effettuate presso l'immobile staggito, e sulla scorta degli accertamenti tecnico-amministrativi, risultanze catastali, stato di conservazione e caratteristiche del bene in esame, ricerca e valutazione del più probabile valore di mercato, e tutto quanto necessario per meglio rispondere ai quesiti posti dal G.E., lo scrivente ha redatto la presente relazione, articolata come di seguito:

- Premessa;
- Svolgimento delle operazioni;
- Risposte ai quesiti dell'incarico;
- Conclusioni

Parte I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Lo scrivente, in fase preliminare, ha provveduto alla consultazione del fascicolo di causa, e ad acquisire le informazioni relative il compendio pignorato, nonché la documentazione ipotecaria/catastale ai fini della verifica circa la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente *ex art.567 c.p.c*.

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è costituito da **un appartamento**, con annessa area giardino di pertinenza esclusiva, porzione di un fabbricato sito in Mugnano di Napoli al Viale Monsignor Antonio Menna n. 12 (catastalmente civico 20) identificato nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 5 - particella 832 – Sub. 1 - graffato particella 890** - Cat. A/2 – piano T – Viale Monsignor Antonio Menna n.30.

Le operazioni di primo accesso si sono svolte, unitamente al custode giudiziario avvocato Fortunato Annunziata, in data 06 Marzo 2024 alle ore 12:30, alla presenza del sig. **OMISSIS** (debitore esecutato), identificato a mezzo C.I. n. omissis rilasciata dal comune di Mugnano di Napoli. Il debitore esecutato dichiarava di occupare l'immobile pur avendo residenza anagrafica presso la sua precedente abitazione in Napoli alla via Omissis dovendo ancora procedere alla variazione. Quanto innanzi descritto come da verbale di accesso. Lo scrivente procedeva al rilievo metrico e fotografico del cespite pignorato. Le operazioni peritali di sopralluogo si sono concluse alle ore 13:30, come da verbale redatto dal custode giudiziario e sottoscritto dai presenti.

Ulteriori verifiche sono state svolte presso:

- Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli – Catasto Terreni e Fabbricati;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Napoli – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2;
- Comune di Mugnano di Napoli, provincia di Napoli – 6° Settore Tecnico Urbanistica e Patrimonio;
- Comune di Mugnano Napoli - Ufficio Stato civile;
- Comune di Mugnano di Napoli - Ufficio Anagrafe;
- Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici.

Parte II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino

alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

Controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c:

La documentazione agli atti del giudizio ex art. 567 c.p.c, dalla verifica preliminare effettuata dallo scrivente, alla data di deposito della presente relazione peritale di stima, **è risultata completa.**

Lo scrivente, esaminata la documentazione ex art.567 c.p.c, ha rilevato quanto segue:

- **Atto di pignoramento** notificato in data 20/01/2022 - numero di repertorio 23078 - trascritto in data 18/02/2022 ai nn. 7239/5495;
- **La nota di trascrizione** risulta depositata in data 24/02/2022.
- La Banca Popolare di Novara *concedeva*, a rogito del Notaio Virginia NUMEROSO del 14 febbraio 2008, rep. n. 1776 - racc. n. 1082, **mutuo ipotecario fondiario**, (depositato nel fascicolo di causa in data 01/02/2021), munito di formula esecutiva in data 25/02/2008, ai signori **Omissis**, innanzi generalizzato, quale parte mutuataria, con i terzi datori di ipoteca Omissis nato a Omissis il omissis c.f.: Omissis, e nata a Omissis il omissis c.f.: Omissis. A garanzia del mutuo veniva iscritta ipoteca contro i terzi datori di ipoteca per la somma pari ad euro 380.000,00 gravante l'immobile oggetto della procedura esecutiva in epigrafe. **L'istante**, in forza del predetto contratto di mutuo ipotecario, intimava, con atto di precetto notificato in data 20 novembre 2018, al sig. **OMISSIS**, quale originaria parte mutuataria, di pagare la somma complessiva pari ad Euro 184.590,21.
- **La certificazione notarile sostitutiva** è stata depositata in data **24/02/2022**;
- **La certificazione notarile sostitutiva** si estende oltre il ventennio anteriore la trascrizione dell'atto di pignoramento segnatamente sino ad **atto di compravendita** per Notar Salvatore Sica di Marano di Napoli del 03/07/1981, rep. n. 75264, trascritto il

23/07/1981 ai nn. 19112/16571, e successiva rettifica del 14/02/2008, rep. n. 1776/1082, per Notaio Virginia Numeroso, trascritta in data 19/02/2008 ai nn.10065/6279.

Per quanto attiene i passaggi di proprietà intercorsi nel ventennio si rimanda per completezza al riscontro del quesito n.5 della presente relazione peritale.

- **Creditori iscritti** alla data di deposito della presente relazione peritale, per i quali risulta avviso ex art. 498 c.p.c:

1. **Banca di Credito Popolare Soc. Coop. P.A.**, codice fiscale 00423310630;
2. **Crèdit Agricole Italia S.p.A** (già Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A), codice fiscale 02113530345;
3. **Fallimento Omissis S.r.l** con sede Omissis, codice fiscale omissis.

- **Creditori intervenuti** alla data di deposito della presente relazione peritale:

1. **SIENA NPL 2018 SRL**, titolare del credito, a mezzo della sua mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA, quale cessionaria del medesimo dalla *Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A* la quale otteneva decreto ingiuntivo n.7426/2012 emesso dal Tribunale di Napoli in data 06/11/2012, nonché sentenza di rigetto opposizione n.7024/2015;
2. **POP NPLs 2019 S.r.l.**, cessionaria della Banca di Credito Popolare di Torre del Greco in forza di decreto ingiuntivo n. 131/2008 – Tribunale di Torre Annunziata.

- Per quanto attiene alla **trascrizione del 24/03/2010** n. 10291/14929, **derivante da verbale di pignoramento** gravante l'immobile oggetto della procedura, a seguito di istanza di visibilità del fascicolo telematico ad istanza del custode giudiziario, risulta che la procedura esecutiva, pendente innanzi il Tribunale di Napoli, rubricata al n. 437/2010 R.G.E., si è estinta in data 10/03/2011 a seguito di rinuncia del procedente.

- **Non risultano**, alla data del deposito della relazione peritale, pignoramenti contestuali.
- **Non risultano**, alla data del deposito della relazione peritale, creditori che hanno attuato un sequestro conservativo.

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 proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; 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 "**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.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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 accatastrato 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).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.l.a. 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.la, 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.

Beni immobili oggetto del pignoramento:

Il bene immobile oggetto del procedimento di esecuzione forzata, come da atto di pignoramento, nota di trascrizione, nonché titolo di provenienza, è costituito da un **appartamento per uso abitazione**, con annessa area antistante di pertinenza esclusiva, sito in Mugnano di Napoli, al Viale Monsignor Antonio Menna n.12, (catastalmente **civico 30**) censito nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 5 - particella 832 – Sub. 1 - graffato particella 890 - Cat. A/2 – piano T – viale Monsignor Antonio Menna n.30.**

Diritti reali pignorati:

I **diritti reali pignorati**, come da titolo di provenienza e documentazione catastale, corrispondono alla piena proprietà nella titolarità del debitore esecutato in virtù di **atto di compravendita del 04/08/2021** – rep. n. 8379/5441 per Notar Savio Maurizio, trascritto in data 05/08/2021 ai nn. 42029/31322.

Identificativi catastali dei beni immobili oggetto di pignoramento:

Lo scrivente ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Napoli - Servizi di Catasto - la visura storica catastale nonché la planimetria relativa all'immobile oggetto del pignoramento. A tal riguardo, si è accertata l'esatta rispondenza formale dei dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento, nota di trascrizione e titoli di provenienza. Si riportano, di seguito, gli identificativi catastali del bene immobile oggetto di pignoramento così come, ad oggi, censito in banca dati del Catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli:

Appartamento per uso abitazione, con annessa area/giardino antistante di pertinenza esclusiva, sito in Mugnano di Napoli, al Viale Monsignor Antonio Menna n.12, (catastralmente civico 30) censito nel Catasto Fabbricati del detto comune al foglio 5 - particella 832 – Sub. 1 - graffato particella 890 - Cat. A/2 – piano T – viale Monsignor Antonio Menna n.30.

Individuazione del bene oggetto di pignoramento:

Ai fini dell'esatta individuazione del bene immobile oggetto dell'atto di pignoramento, identificato al *foglio 5 - particella 832 - Sub.1, graffato particella 890*, si evidenzia che la forma geometrica della particella 832 corrisponde all'area di sedime del fabbricato di cui esso costituisce porzione, nonché trova corrispondenza la sovrapposizione della particella 890 graffata. Si riporta, di seguito, la sovrapposizione tra gli estratti di mappa catastale, elaborati dalla *SOGEI*, e le foto satellitari reperite dal *web (Google Maps)*, da cui si rileva la sagoma del fabbricato di cui è parte l'immobile staggito. (*cfr. allegato 1*)



Figura 1 – Foto satellitare



Figura 2 – Stralcio estratto di mappa - foglio 5 - p.lla 832

Formazione dei lotti:

Viste le caratteristiche e la tipologia dell'immobile, al fine di una maggiore appetibilità sul mercato, si ritiene opportuno la formazione di un **LOTTO UNICO** di cui si riporta la descrizione.

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.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena ed intera proprietà di un appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, con annessa area giardino antistante di pertinenza esclusiva, parte di un fabbricato per civili abitazioni, sito nel comune di Mugnano di Napoli al Viale Monsignor Antonio Menna n.12 (catastralmente civico 30).

L'appartamento è costituito da soggiorno, angolo cucina, due camere da letto ed un bagno, per una superficie utile interna pari a circa 87,13 m², ed una superficie utile non residenziale, costituita da un balcone posto ad ovest, pari a circa 14,68 m², nonché area giardino antistante di pertinenza esclusiva pari a circa 143,90 m².

Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al **foglio 5 - particella 832 – Sub.1 – graffato particella 890**, Cat. A/2 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – piano Terra - indirizzo viale Monsignor Antonio Menna n.30.

Confina: a nord con particella 889, a sud con cortile condominiale, ad ovest con particella 890 stessa ditta confinante con via E. Montale.

- Non sono presenti altre pertinenze collegate all'immobile.

Ubicazione e caratteristiche di zona:

Il comune di Mugnano di Napoli conta circa 34.000 mila abitanti e fa parte dell'area nord occidentale periferica di Napoli. La zona, in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene pignorato costituisce porzione, è di tipo residenziale, poco distante dal centro cittadino e da attività commerciali di diversa tipologia e servizi di prima necessità. Il comune di Mugnano confina con i comuni di Calvizzano, Giugliano in Campania, Villaricca, Marano di Napoli, raggiungibili mediante strade cittadine interne a scorrimento lento nonché, lo svincolo della Strada Provinciale ex Strada Statale 162 NC Asse Mediano e la SP1 Circumvallazione esterna di Napoli.

Descrizione del fabbricato di cui l'immobile pignorato costituisce porzione:

L'immobile pignorato costituisce porzione di un fabbricato per civili abitazioni denominato "Parco Menna", sito in Mugnano di Napoli con accesso dal viale Monsignor Antonio Menna civico n.12. Il fabbricato è composto da quattro piani fuori terra, nonché lastrici solari di copertura, accessibili mediante vani scala distinti con le lettere A, B e C muniti di ascensore. L'accesso all'area condominiale avviene mediante cancello pedonale e carrabile. L'area esterna comune risulta adibita ad area di parcheggio. La costruzione, realizzata alla fine degli anni 70, è realizzata in cemento armato con telaio in travi e pilastri in latero-cemento gettati in opera, copertura a doppia falda. Lo stato manutentivo, a vista, risulta in condizioni sufficienti, altresì, considerato l'anno di costruzione corrispondente alla fine degli anni 70', sono ipotizzabili interventi di manutenzione. Le tamponature esterne sono state realizzate con blocchi forati in laterizio dello spessore di cm 30, mentre quelle interne con tavole forate in laterizio spessore cm 8. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'allacciamento alla condotta comunale e da questa mediante un impianto di adduzione raggiunge le unità abitative. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, telefonico, igienico-sanitario, videocitofonico. Il fabbricato risulta allacciato alla rete idrica cittadina, nonché fornito di allaccio alla rete Gas metano cittadina.

Descrizione del bene immobile oggetto del pignoramento – LOTTO UNICO

Il lotto di vendita è **costituito dalla piena ed intera proprietà** di un **appartamento** con annessa area giardino antistante di pertinenza esclusiva, il quale costituisce porzione di un fabbricato per civili abitazioni, denominato "Parco Menna", sito nel comune di Mugnano di Napoli, provincia di Napoli, al viale Monsignor Antonio Menna civico 12. L'appartamento,

ubicato al piano terra del detto fabbricato, con accesso dall'area posta alla sinistra degli accessi al fabbricato, è composto da *soggiorno, angolo cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio* posto sul balcone, per una superficie utile interna pari a circa 87,13 m². La superficie non residenziale è costituita da un *balcone* posto ad ovest con affaccio sull'area esterna di pertinenza, pari a circa 14,68 m², nonché *dall'area giardino antistante di pertinenza esclusiva* pari a circa 143,90 m². L'appartamento presenta un'altezza utile interna pari a 2,75mt. L'esposizione è da considerarsi complessivamente non ottimale dovuta nella fattispecie al piano di ubicazione dell'immobile.

N.B.: su di una porzione dell'area esterna di pertinenza esclusiva dell'immobile, corrispondente alla particella 890 catastalmente graffata nonché giardino, insiste una cabina Enel delimitata a cui si accede dalla via Eugenio Montale.

Di seguito si riporta la descrizione delle componenti edilizie, lo stato conservativo, nonché il rilievo fotografico ed il grafico dello stato dei luoghi dell'immobile oggetto del lotto di vendita eseguito dallo scrivente in fase di accesso.



Foto 1 – Accesso al fabbricato - civico 12.

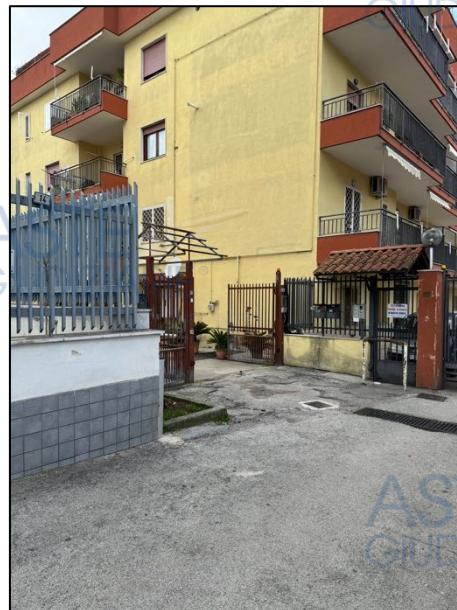


Foto 2 – Accesso al fabbricato - civico 12.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 3 – Ingresso immobile pignorato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 4 – viale Mons. A. Menna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5 – viale di accesso al fabbricato da viale Mons. A. Menna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 6 – Ingresso

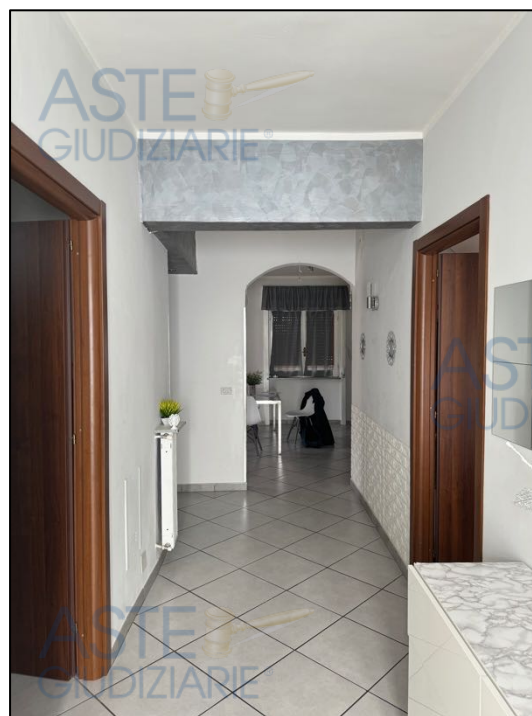


Foto 7/8 – Ingresso/disimpegno



Foto 9/10 – Soggiorno



Foto 11 – Angolo cucina



Foto 12/13 – Camera letto 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 14/15 – Camera letto 2

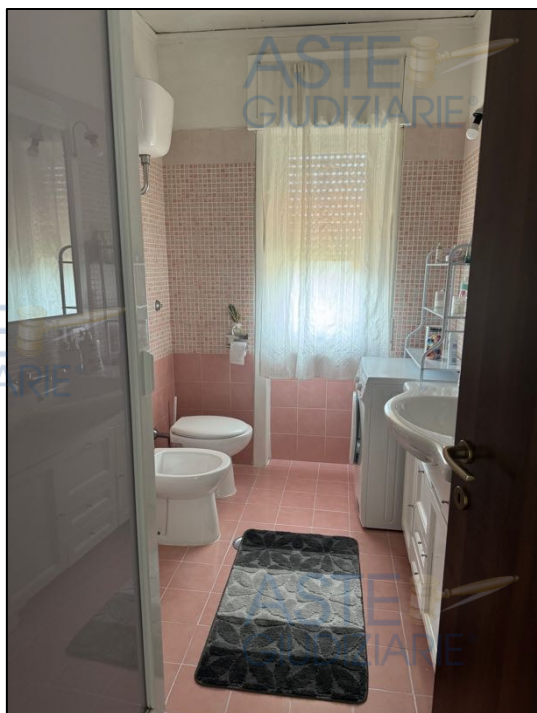


Foto 16/17 – Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 18/19 – Balcone



Foto 20 – Area antistante di pertinenza esclusiva – Particella graffata 890



Foto 21 – Accesso esterno ad area di pertinenza esclusiva – Particella graffata 890

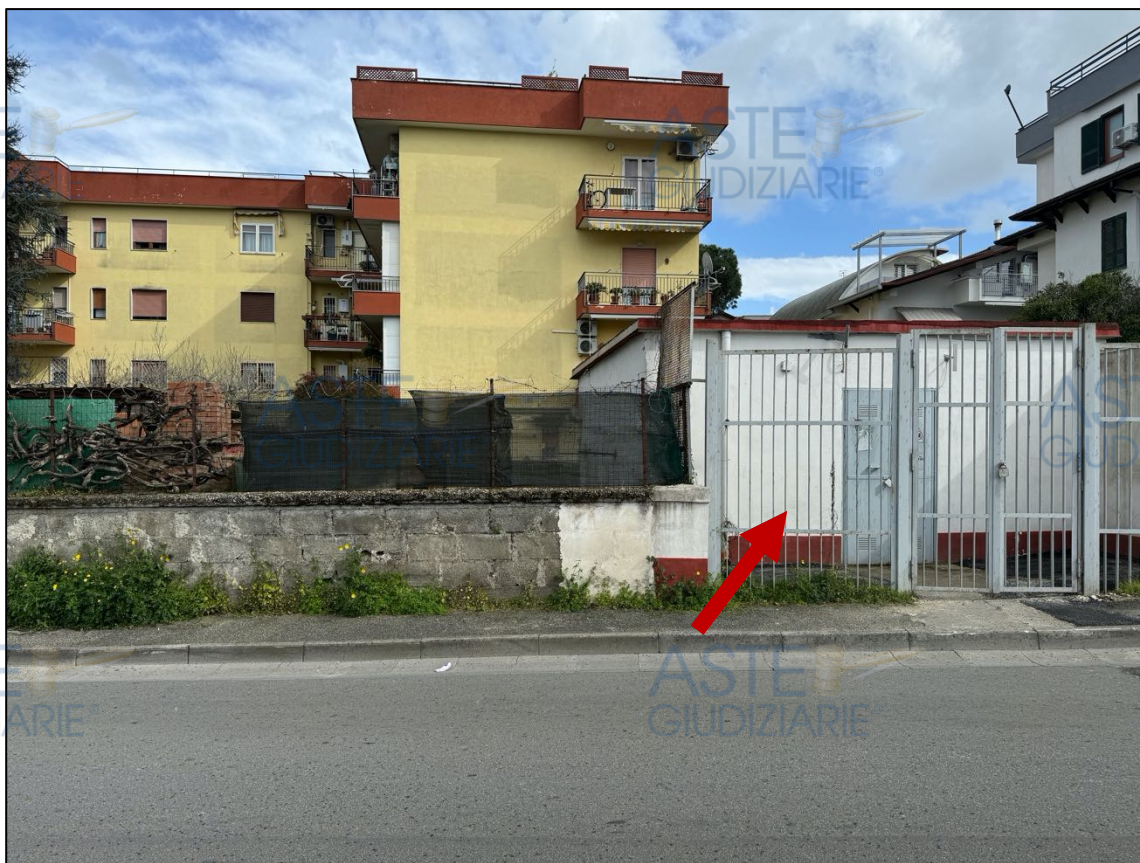


Foto 22 – Cabina Enel che insiste su area di pertinenza esclusiva – Particella graffata 890

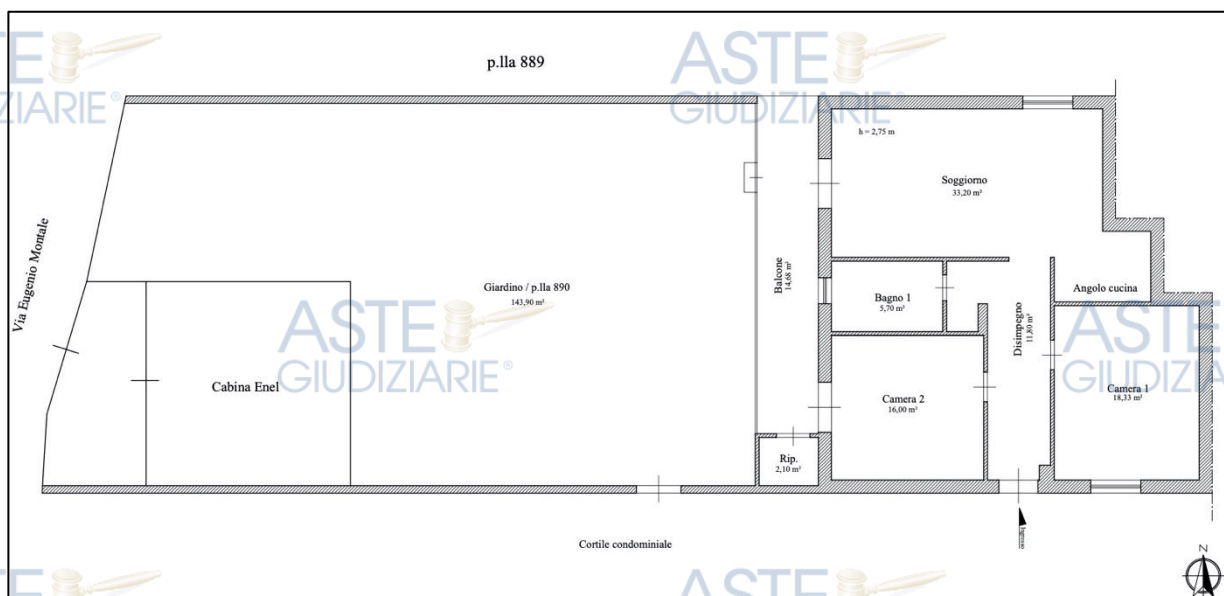


Figura 3 – Grafico dello stato dei luoghi – Appartamento - foglio 5 – p.lla 832 – Sub.1 – graffato p.lla 890

Si precisa che, come dichiarato dal debitore esecutato in fase di primo accesso e descritto nel verbale redatto dal custode giudiziario, l'immobile non è servito da posto auto e che sussiste una servitù di passaggio pedonale di accesso all'immobile. Lo scrivente, esaminato l'atto di compravendita in forza al debitore esecutato, nonché il titolo di provenienza antecedente ad esso e precisamente atto di compravendita per Notar Salvatore Sica del 03/07/1981 rep. n. 75264, non ha rilevato cenni in merito a servitù di passaggio, altresì si legge: *“Precisano in merito i venditori che sono esclusi dalle parti comuni e sono rimasti di proprietà esclusiva della società costruttrice “OMISSIS s.a.s.” o di successivi suoi aventi causa, che potranno darvi la destinazione che vorranno, senza bisogno di consenso alcuno da parte del condominio o di singoli condomini, tutte le aree scoperte ed i lastrici di copertura del fabbricato”*.

Verifica attestato di prestazione energetica.

L'appartamento **risulta** dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), corrispondente all'allegato posto sotto la lettera “A”. Esaminato l'attestato, l'immobile risulta di classe energetica “E”.

Componenti edilizie - stato manutentivo e conservativo – **Appartamento:**

Le componenti edilizie dell'immobile si presentano nel complesso in un buono stato manutentivo e conservativo, le finiture sono di tipo ordinario composte da materiali di media qualità. Di seguito si riporta la descrizione delle singole componenti edilizie nonché gli impianti in dotazione all'immobile.

Componenti edilizie:

- **vano ingresso:** munito di portoncino “blindato” ad anta singola con telaio in ferro e serratura blindata; *si presenta in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **serramenti esterni:** gli infissi – porte finestre - sono muniti di telaio in Pvc e vetri a “doppia camera” con ante a battente, muniti di “persiane oscuranti” avvolgibili manualmente e grate antintrusione in ferro - *si presentano nel complesso in buono stato conservativo e manutentivo.* Le finestre sono munite di telaio in legno a vetro singolo - *si presentano nel complesso in stato conservativo e manutentivo sufficiente.*
- **porte interne:** ante in legno tamburato - *si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **pavimentazione interna:** composta da piastrelle in ceramica di formato 45x45 cm: *si presenta in buono stato manutentivo e conservativo.*
- **pavimentazione bagno:** composta da in piastrelle in ceramica di formato 20x20cm: *si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **rivestimento bagno:** composto da piastrelle in ceramica di formato 20x20cm e piastrelle simil mosaico: *si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **Divisori non portanti:** tramezzature realizzate con mattoni forati rifinite ad intonaco liscio e tinteggiate: *si presentano in buone condizioni manutentive e conservative.*

Impianti in dotazione all’unità immobiliare:

L’unità immobiliare è dotata degli impianti primari dei quali non è stato possibile allo scrivente verificare il corretto funzionamento nonchè la conformità alle vigenti normative.

Di seguito si riportano gli impianti in dotazione all’immobile:

- **Elettrico:** impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, prese elettriche di servizio e quadro elettrico. L’impianto si presenta in buono stato, altresì, non è stato possibile allo scrivente verificare la conformità alle prescrizioni della vigente normative.
- **Antenna centralizzata:** presente
- **Telefonico:** presente
- **Idrico:** impianto con allaccio a rete cittadina a servizio dei bagni e della cucina.
- **Acqua calda sanitaria:** caldaia con adduzione di Gas Metano cittadino;
- **Impianto antifurto:** no
- **Impianto di condizionamento:** non presente;

- **Citofonico:** videocitofono.
- **Impianto di riscaldamento autonomo** collegato a caldaia murale posizionata su balcone 1 con adduzione di Gas metano cittadino per alimentazione di piastre radianti.
- **Gas:** impianto di adduzione gas metano per uso domestico collegato a caldaia murale per il riscaldamento e produzione di acqua calda a servizio dei locali igienici e della cucina.

Computo delle superfici dell'immobile di cui al punto A:

Si riporta la consistenza e la superficie commerciale espresse in metri quadrati del **LOTTO UNICO** di cui al punto "A", scaturita dalla somma delle superfici di seguito descritte:

1. superficie utile residenziale "SUR";
2. superficie occupata in pianta da pareti divisorie non portanti: da sommare alla SUR;
3. superficie occupata in pianta da pareti portanti e perimetrali, calcolata su uno spessore massimo di 50cm da sommare alla SUR;
4. superficie non residenziale "SNR" quali balconi – terrazzi o simili e aree scoperte di uso esclusivo

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale, corrisponde con quello utilizzato per la scelta del valore della zona in cui ricade il cespite pignorato, che nella fattispecie, è dato dal borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il quale, si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98. Pertanto, la superficie commerciale, scaturisce dall'applicazione per ogni singola superficie (SUR e SNR) del coefficiente di ponderazione "K"; il tutto calcolato in ottemperanza al D.P.R. 138/98 Allegato "C" - *Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria* -, che delinea i criteri di computo della superficie catastale. Con il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sono stati definiti i criteri di calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane (U.I.U.) a destinazione ordinaria. Il primo comma dell'art. 3 di tale D.P.R. afferma che "*l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale*" precisando che i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato "C" del regolamento stesso. L'allegato "C" del regolamento precisa i criteri generali e quelli degli specifici gruppi (R, P, T) di unità immobiliari. Per quanto concerne i criteri generali, l'allegato "C" riporta i punti seguenti:

nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi “R” – *unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari* – gruppi “P” – *unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo* – e gruppi “T” – *unità immobiliari a destinazione terziaria* – di seguito sono riportate le modalità di computo.

CRITERI PER I GRUPPI “R” E “P”

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi “R” e “P”, la superficie catastale è data dalla somma:

- a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
 - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera "a", e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "a". Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50 per cento. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera "a" del comma 1.

CRITERI PER IL GRUPPO "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T – unità immobiliari a destinazione terziaria – la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera "a";
 - del 25 per cento se non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, attuali (C/1) la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera "a" del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Applicando i criteri di valutazione sopra descritti si ricava:

Superficie utile residenziale SUR e superficie non residenziale SNR						
LOTTO UNICO	SU [mq]	SNR [mq]	K	Sup. comm.le	Esposizione	Condizioni

				[mq]		
Appartamento						
Soggiorno/angolo cucina	33,20	-	1.00	33,20	Nord/ovest	Buone
Bagno	5,70	-	1.00	5,70	Ovest	Buone
Disimpegno	11,80	-	1.00	11,80	Interna	Buone
Camera 1	18,33	-	1.00	18,33	Sud	Buone
Camera 2	16,00	-	1.00	16,00	Ovest	Buone
Ripostiglio	2,10	-	1.00	2,10	Nord	Buone
Balcone	-	14,68	0.30	4,40	Ovest	Buone
Area di pertinenza esclus.	-	143,90	-	-	Nord/sud/ovest	Buone
-	-	87,13	0.10	8,71	Nord/sud/est	-
Sup. ecc. area pert. esclus.	-	57,77	0.02	1,15	Nord/sud/est	-
Totale	87,13	-	-	101,39		
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne						
Tramezzatura	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 100% [mq]		
	0,10	25,98	2,60	2,60		
Totale superficie pareti divisorie interne				2,60		
Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione						
Muri perimetrali spessore massimo cm. 25	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 50% [mq]		
	0,25	42,60	10,65	5,32		
Totale superficie pareti in comunione				5,32		
Totale superficie commerciale						
Tipo superficie					Valore (Mq)	
Superficie utile					87,13	
Superficie non residenziale SNR					14,26	
Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne					2,60	
Superficie occupata in pianta da pareti perimetrali					5,32	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					109,31	

Precisazioni in merito alla S.N.R corrispondente alla particella graffata 890:

Lo scrivente, visto lo stato dei luoghi, precisa che la porzione di particella graffata 890, annessa alla cabina Enel che insiste su di essa, non sarà oggetto di computo della superficie non residenziale in quanto delimitata e non accessibile. Per ulteriori chiarimenti in merito alla detta porzione di particella si rimanda al riscontro del quesito n. 6.

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:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 2) deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Identificazione catastale del bene oggetto di pignoramento: (cfr: allegato 3)

Lo scrivente ha provveduto, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Napoli - Servizi di Catasto - alla ispezione catastale relativa agli immobili oggetto del pignoramento. Dal confronto degli attuali identificativi catastali con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, nonché i dati catastali identificativi riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare, alla data del deposito della relazione peritale, sono conformi a quanto riportato in catasto fabbricati del comune di Mugnano di Napoli;
- I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, nonché titolo di provenienza sono conformi.
- Non risultano variazioni dei dati catastali dei beni staggiti effettuate in data successiva al pignoramento e fino alla data in cui lo scrivente ausiliario ha prodotto le visure storiche per immobile allegate alla relazione peritale.
- Si riporta, di seguito, la storia catastale dell'immobili staggito:

Storia catastale immobile pignorato: foglio 5 p.lla 832 – SUB.1 – graffato foglio 5 p.lla 890 (cfr: allegato 2)

L'unità immobiliare risulta censita - ad oggi - nel N.C.E.U del comune di Mugnano di Napoli (F799):

- **Foglio 5 - particella 832 – SUB. 1 – graffato particella 890** - Cat. A/2 - classe 3 – consistenza 5,5 vani – piano Terra - rendita Euro 468,68 – Via Monsignor Antonio Menna 30.
- **Intestato a: OMISSIS** nato a Omissis il omissis - C.F.: OMISSIS – diritti di proprietà 1/1.

Dati identificati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:

Comune di Mugnano di Napoli – **foglio 5 – particella 832 – Sub. 1;**

- **Foglio 5 particella 890.**

Dati identificati dall'impianto al 13/07/2011:

Immobile attuale: foglio 5 Particella 832 Subalterno 1 Foglio 5 Particella 890 - VIA MENNA MONSIGNOR ANTONIO Interno 30 - Piano T - Partita: 1004078.

Dati identificati dal 13/07/2011 al 12/07/2018

Immobile attuale: foglio 5 Particella 832 Subalterno 1 - Foglio 5 Particella 890 - VIA MENNA MONSIGNOR ANTONIO n.30 - Piano T

- **Variazione del 13/07/2011:** pratica n. NA0632695 in atti dal 13/07/2011 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 64766.1/2011)

Dati identificati dal 12/07/2018

Immobile attuale: foglio 5 Particella 832 Subalterno 1 - Foglio 5 Particella 890 - VIA MENNA MONSIGNOR ANTONIO n.30 - Piano T

- **VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/07/2018:** pratica n. NA0216800 in atti dal 12/07/2018 derivante da AGGIORNAMENTO ANSC (n. 73857.1/2018)

Dati classamento:

Dall'impianto meccanografico al 01/01/1992: Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA): foglio 5 particella 832 subalterno 1 - foglio 5 particella 890 – Rendita Lire 1.705 - Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani – partita 1004078

Dati classamento:

Dal 01/01/1992 al 13/07/2011: Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA): foglio 5 particella 832 subalterno Foglio 5 Particella 890 - Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani. Rendita Euro 468,68 Rendita Lire 907.500 – partita 1004078

Dati classamento:

Dal 13/07/2011: Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA): foglio 5 particella 832 subalterno - foglio 5 particella 890 - Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani. Rendita Euro 468,68 Rendita Lire 907.500 – partita 1004078
– **Variazione** del 13/07/2011 Pratica n. NA0632695 in atti dal 13/07/2011 per **PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE** (n. 64766.1/2011)

Dati superficie:

Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA): Foglio 5 Particella 832 Subalterno 1 Foglio 5 Particella 890 - Totale 65 m2 - Totale escluse aree scoperte 62 m2.
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/07/2011, prot. n. NA0632695.

Storia catastale intestati:

Dall'impianto al 03/07/1981 antecedente l'impianto meccanografico: **Omissis** (C.F.: OMISSIS) nato a Omissis (NA) il omissis - *diritto di proprietà per 1000/1000*.

Dal 03/07/1981 al 14/02/2008:

1. **Omissis** (C.F.: OMISSIS) nato a OMISSIS (NA) il omissis - *diritto di proprietà per 500/1000*;
2. **OMISSIS** (C.F.: OMISSIS) nata a Omissis (NA) il omissis - *diritto di proprietà per 500/1000*.

Derivante da: Atto del 03/07/1981 Pubblico ufficiale SALVATORE SICA, Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 75264 - PU Sede NAPOLI (NA) - Registrazione n. 9186, registrato in

data 22/07/1981 - **COMPRAVENDITA** Voltura n. 24939.1/2006 Pratica n. NA0224436 in
atti dal 14/04/2006

Dal 03/07/1981 al 14/02/2008:

1. **OMISSIS** (C.F.: OMISSIS) nato a OMISSIS (NA) il omissis - *diritto di proprietà per 500/1000*;
2. **OMISSIS** (C.F.: OMISSIS) nata a OMISSIS (NA) il omissis - *diritto di proprietà per 500/1000*.

Derivante da: Atto del 14/02/2008 Pubblico ufficiale NUMEROSO VIRGINIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1776 COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Rettifica la trasc. n.16571/1981 - Nota presentata con Modello Unico n. 6279.1/2008 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 20/02/2008

Dal 14/02/2008 al 21/07/2011:

1. **OMISSIS** (C.F.: OMISSIS) nato a OMISSIS (NA) il omissis - *diritto di proprietà per 500/1000*;
2. **OMISSIS** (C.F.: OMISSIS) nata a OMISSIS (NA) il omissis - *diritto di proprietà per 500/1000*.

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE all'attualità del 14/02/2008 Pubblico ufficiale NUMEROSO VIRGINIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n.1776 COMPRAVENDITA - TR. 6279/2008 RE 08 Voltura n. 94342.1/2008 - Pratica n. NA1000753 in atti dal 19/11/2008.

Dal 21/07/2011 al 20/07/2012

1. **OMISSIS** (CF OMISSIS) nata a OMISSIS (NA) il omissis: *diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni*;
2. **OMISSIS** (CF OMISSIS) nato a OMISSIS (NA) il omissis: *diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni*.

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 21/07/2011 - Pubblico ufficiale BATTISTA ROBERTO - Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 161 - **COMPRAVENDITA** - TR. 23184/11 RE 2011 voltura n. 55871.1/2011 - pratica n. NA1011729 in atti dal 05/12/2011.

Dal 20/07/2012 al 04/08/2021:

1. **OMISSIS** (CF OMISSIS) nata a OMISSIS (NA) il omissis: *diritto di proprietà per 2/3*;

2. **OMISSIS** (CF OMISSIS) nata a OMISSIS (NA) il omissis: *diritto di proprietà per 1/6*;
3. **OMISSIS** (CF OMISSIS) nato a OMISSIS (NA) il omissis: *diritto di proprietà per 1/6*.

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/07/2012
Pubblico ufficiale RICCIO Sede MUGNANO DI NAPOLI (NA) - UU Sede NAPOLI (NA)
Registrazione Volume 9990 n. 1345 registrato in data 19/07/2013 - IN MORTE DI OMISSIS
Voltura n. 16939.1/2021 - Pratica n. NA0143353 in atti dal 25/06/2021.

Dal 04/08/2021:

OMISSIS nato a Omissis il omissis - C.F.: OMISSIS – diritti di proprietà 1/1.

Storia catastale immobile pignorato: foglio 5 p.lla 832 e foglio 5 p.lla 890 (cfr: allegato 3)

La particella 832 foglio 5 con qualità ENTE URBANO identificata nel catasto terreni del comune di Mugnano di Napoli, risulta derivare dalla particella 52 foglio 5 di maggiore consistenza, a seguito di frazionamento del 19/06/1979 in atti dal 31/01/1986 in virtù di atto del Notaio Salvatore Sica.

La particella 890 foglio 5, anch'essa di qualità ENTE URBANO, risulta così identificata nel catasto terreni dal 21/12/2015 in virtù di **VARIAZIONE D'UFFICIO** del 21/12/2015 - pratica n. NA0549162 in atti dal 21/12/2015 attività A16 (n. 15699.1/2015).

Annotazioni: si costituisce per allineamento mappe, con variazione della particella 832 foglio 5.

Conformità planimetria catastale e stato dei luoghi.

Dalla sovrapposizione del grafico dello stato dei luoghi, sviluppato dallo scrivente, e la planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati si rileva la conformità dell'immobile.

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.

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 dell'unità immobiliare costituita **da un appartamento** con annessa area esterna di pertinenza esclusiva, ubicato in Mugnano di Napoli alla via Monsignor Antonio Menna n.12, posto al piano terra; è composto da soggiorno, angolo cucina, due camere da letto ed un bagno, un balcone posto ad ovest, area giardino antistante di pertinenza esclusiva; confina: a nord con particella 889, a sud con cortile condominiale, ad ovest con particella 890 (stessa ditta) confinante con via E. Montale; è riportato nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 5 - particella 832 – SUB. 1 – graffato particella 890** - Cat. A/2 - classe 3 – consistenza 5,5 vani – piano terra - rendita Euro 468,68; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 487 del 15/11/1998, ai sensi della legge 47/85**; lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni; a parere dell'esperto stimatore detta difformità potrebbe essere regolarizzata mediante una pratica di C.I.L.A. "Tardiva" (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) ex articolo 6-bis comma 1 del Testo Unico dell'Edilizia 380/2001; non vi è ordine di demolizione.

PREZZO BASE: Euro 138.300,00.

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 eseguito** (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.

Ricostruzione dei passaggi di proprietà: (cfr. allegato 5)

Si riportano di seguito le provenienze intervenute dalla data di trascrizione del pignoramento sino al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni.

1. L'immobile oggetto della Procedura esecutiva in epigrafe, identificato nel Catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli, provincia di Napoli, al **foglio 5 – particella 832 – graffato particella 890 – subalterno 1**, è pervenuto al debitore esecutato **OMISSIS**, nato a Omissis il omissis – codice fiscale OMISSIS, a seguito di **atto di compravendita del 04/08/2021 – rep. n. 8379/5441** per Notar Savio Maurizio, *da potere di OMISSIS nata a Omissis il omissis – c.f.: OMISSIS - OMISSIS nata a Omissis il omissis – c.f.: OMISSIS – e OMISSIS nato a Omissis il omissis – c.f.: OMISSIS. (cfr. allegato 5)*

2. Ad Omissis la quota di 2/3, Omissis e Omissis la quota di 1/6 della piena proprietà è pervenuta per successione in morte di OMISSIS nato a Omissis il omissis – c.f.: OMISSIS – deceduto il 20/07/2012 registrata il 19/07/2013 ai nn. 1345/9990.

- Per la citata successione **vi è accettazione tacita dell'eredità** trascritta in data 05/08/2021 ai nn.42028/31321 nascente dal citato atto di compravendita del 04/08/2021.

3. L'immobile è pervenuto ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS **in virtù di atto di compravendita del 21/07/2011 – rep. n. 161/93** per Notar Roberto Battista da potere di OMISSIS nato a Omissis il omissis – c.f.: OMISSIS - e **OMISSIS** nata a Omissis il omissis – c.f.: OMISSIS.

4. L'immobile è pervenuto ai sig.ri OMISSIS e **OMISSIS**, ciascuno per la quota della piena proprietà pari a 1/2, **in virtù di atto di compravendita del 03/07/1981 rep. n.75264** per Notar Salvatore Sica, trascritto il 23/07/1981 nn.19112/16571, e successiva rettifica del 14/02/2008 rep. n. 1776/1082 per notar Virginia Numeroso trascritta il 19/02/2008 ai nn. 10065/6279.

Dall'ispezione ipotecaria acquisita dallo scrivente risulta:

- **ANNOTAZIONE di SENTENZA DI SIMULAZIONE PARZIALE** n. 6150/62890 del 22/12/2022 alla trascrizione del 08/04/2011 nn. 23184/33315 relativa al titolo di provenienza di cui al punto 3, nella quale si legge: **“CON LA SENTENZA EMESSA DAL TRIBUNALE DI NAPOLI N.7807/2021 - PUBBLICATA IL 28/09/2021 - SI DICHIARA LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO DA OMISSIS E OMISSIS CON OMISSIS E OMISSIS, LIMITATAMENTE ALLA QUOTA DI COMPRAPRIETA' DI OMISSIS, IN DATA 21/07/2011 PER NOTAR ROBERTO**

BATTISTA DI NAPOLI, R EP. 161, RACC 93 - TRASCRIZIONE DEL 27/07/2011 -
REG.PART. 23184 - REG. GEN. 33315”.

⇒ Si segnala che in merito alla predetta annotazione vi è provvedimento del G.E del
12/10/2024.

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. ____; DIA 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:

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;
2. 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:
- **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);
- **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);
- **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.

Inquadramento urbanistico - vincoli - difformità urbanistico-edilizie: (cfr. allegato 6)

Relativamente al regime vincolistico operante nell'area sopra descritta, si osserva che il cespite immobiliare oggetto della procedura esecutiva, sono liberi da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico (rischio frana, idraulico, ecc.), né ricadono su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né risulta che siano gravati da censo, livello e uso civico, né risulta l'esistenza di procedure di affrancazione da tali pesi. Inoltre, si osserva, che agli atti del preposto ufficio non risultano presenti per il fabbricato in questione, atti di asservimento di

cubatura, né ordine di abbattimento, e non risulta rilasciato il certificato di agibilità, abitabilità.

Lo scrivente, a seguito di istanza inoltrata a mezzo PEC del 13/02/2024 - prot. n. 6285, indirizzata al responsabile dell'Ufficio Tecnico 6° Settore - Area Urbanistica e Patrimonio del comune di Mugnano di Napoli, acquisiva la certificazione urbanistica a mezzo PEC in data 26/11/2024 – prot. n. 0042958. Dal detto certificato risulta che i suoli riportati in C.T al foglio 5 particella 832 e 890 su cui insiste il fabbricato di cui il bene immobile oggetto di pignoramento costituisce porzione, risultano classificati ai sensi del vigente P.R.G in “**Zona B1**”, (*residenziale di completamento estensivo*). Per quanto attiene al titolo edilizio sono stati rinvenuti la **Licenza Edilizia n.112/1977** in virtù della quale veniva edificato il fabbricato di cui l'immobile costituisce porzione, e la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.487 del 15/11/1998, ai sensi della legge 47/85**, rilasciata a OMISSIS nato a Omissis il omissis, a seguito di istanza dello stesso del 29/03/1986 – prot. n.4135 volta alla chiusura del piano terra porticato in difformità della L.E. n.112/77, avente ad oggetto l'immobile staggito. Lo scrivente, esaminato il grafico assentito alla citata Concessione Edilizia in Sanatoria n.487, riscontrava difformità circa una diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente alla tramezzatura del soggiorno, ed inoltre non risulta dal detto grafico rappresentato il vano di accesso esterno al giardino di pertinenza corrispondente alla particella graffiata 890. Le difformità, innanzi descritte, potrebbero essere regolarizzate, previo parere favorevole del preposto ufficio tecnico comunale, mediante una pratica di C.I.L.A “Tardiva” (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*) ex articolo 6-bis comma 1 del Testo Unico dell'Edilizia 380/2001. Per la citata pratica è prevista una sanzione pari ad Euro 1.000,00, da versare al comune di Mugnano di Napoli, a cui si aggiunge la somma, indicativa, pari ad Euro 1.000,00 da corrispondere al tecnico abilitato incaricato per la redazione della pratica. La somma complessiva sarà detratta dal prezzo base di stima.

Di seguito si riporta il grafico delle difformità rilevate ed innanzi descritte.

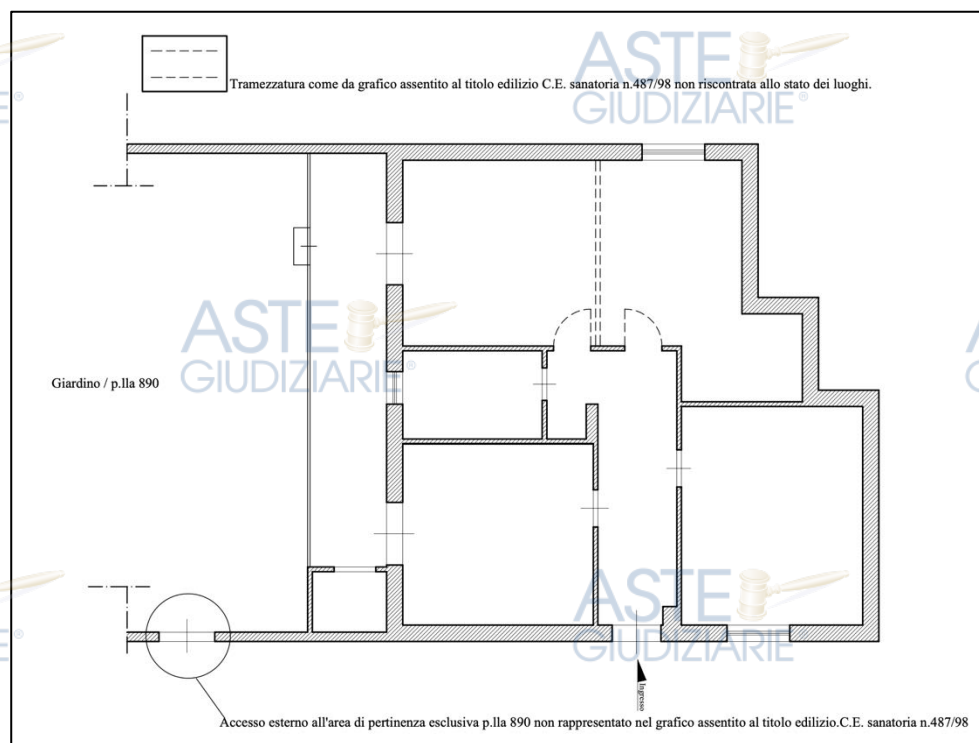


Figura 3 – Grafico difformità urbanistiche

Lo scrivente segnala che nell'atto di compravendita in forza al debitore esecutato si legge quanto segue: *“precisano, inoltre, i venditori che le aperture dell'appartamento oggetto del presente atto prospettanti sul giardino di proprietà Omissis o suoi aventi causa devono considerarsi solo lumi ingredienti, senza diritto di affaccio o di veduta”*.

Lo scrivente ritiene, alla luce di quanto innanzi descritto, e quindi riportato nell'atto di compravendita, visto lo stato dei luoghi, nella fattispecie la finestra posta a nord (soggiorno) prospettante il giardino corrispondente alla confinante particella 889, indipendentemente da quanto assentito dal titolo edilizio in sanatoria rilasciato, detta finestra deve essere ripristinata quale “lume ingrediente” secondo i dettami dell'art. 901 del codice civile, il quale stabilisce che “Le luci che si aprono sul fondo del vicino devono”:

- 1) essere munite di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati;
- 2) avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce e aria, se esse sono al piano terreno, e non minore di due metri se sono ai piani superiori;
- 3) avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal suolo del fondo vicino, a meno che si tratti di locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non consenta di osservare l'altezza stessa.

Pertanto, vista la condizione rilevata, verrà applicata una decurtazione pari ad Euro 1.000,00, detratta dal prezzo base di stima, per le opere a farsi destinate al detto ripristino.

N.B.: sull'area esterna di pertinenza esclusiva dell'immobile, corrispondente alla particella graffata 890, insiste una cabina Enel a cui si accede dalla via pubblica Eugenio Montale. Detta cabina Enel risulta rappresentata in planimetria catastale nonché nel grafico assentito al citato titolo edilizio (C.E. in Sanatoria n.487/98). Dalla verifica della planimetria catastale e grafico del titolo edilizio, si riscontra che l'area delimitata antistante l'ingresso della cabina Enel, prospiciente via E. Montale, costituisce porzione della particella graffata 890. Lo scrivente, esaminata la documentazione catastale/ipotecaria, l'atto di provenienza in forza al debitore esecutato, nonché l'atto di provenienza antecedente ad esso e precisamente l'atto di compravendita per Notar Salvatore Sica del 03/07/1981 rep. n. 75264, la documentazione fornita dal preposto ufficio tecnico/urbanistico, non ha rilevato elementi e/o documentazione probante, che motivi l'annessione alla predetta cabina Enel di una porzione della particella 890 graffata all'immobile. Lo scrivente, pertanto, alla luce di quanto innanzi descritto, non ha elementi in grado di chiarire quanto rilevato in fase di sopralluogo.

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.).

Stato di possesso dell'immobile:

L'immobile staggito risulta occupato dal debitore esecutato come da verbale di accesso redatto dal custode giudiziario e sottoscritto dallo scrivente.

Si segnala contratto di locazione ultranovennale trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 l'8.4.2011 ai nn. 14529/10339, in favore della sig.ra OMISSIS, nata a Omissis il omissis (codice fiscale OMISSIS), e contro i prima menzionati sig.ri OMISSIS, nato a Omissis il omissis, ed OMISSIS, nata a Omissis il omissis, giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Massimo Ciccarelli di Giugliano in Campania il 5 aprile 2011 al repert. n. 10881/5905, reg.ta all'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 il 7.4.2011 al n. 4627 S. 1T; **la durata della locazione è fissata ai sensi della legge 431/98 in anni 16 (sedici).** (cfr. allegato 4)

Si segnala, altresì, che la sig.ra **OMISSIS**, come da certificato acquisito dal custode giudiziario che si allega alla presente relazione peritale, risulta deceduta in data 18/07/2018, ed inoltre il coniuge Omissis nato a Omissis il omissis, c.f.: OMISSIS, come da certificato anagrafico acquisito dal custode giudiziario, risulta residente in Omissis (NA) alla via Omissis. (cfr. allegato 8.b – 8.c)

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:

- 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;

- 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;

- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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:

- a. Domande giudiziali;
- b. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- e. 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:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 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);
- 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).

Sulla base alle verifiche svolte presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, l'ufficio Catasto di Napoli e l'ufficio del 6° Settore Tecnico Urbanistica e Patrimonio del comune di Mugnano di Napoli, si è riscontrato quanto segue.

- a) **Vi è trascrizione del 24/03/2010** n. 10291/14929, **derivante da verbale di pignoramento** gravante l'immobile oggetto della procedura, a seguito di istanza di visibilità del fascicolo telematico ad istanza del custode giudiziario, risulta che la procedura esecutiva, pendente innanzi il Tribunale di Napoli, rubricata al n. 437/2010 R.G.E., **si è estinta in data 10/03/2011** a rinuncia del procedente.
- b) Vi è **ANNOTAZIONE di SENTENZA DI SIMULAZIONE PARZIALE** n. 6150/62890 del 22/12/2022 alla trascrizione del 08/04/2011 nn. 23184/33315 relativa al titolo di provenienza di cui al punto 3, nella quale si legge: **“CON LA SENTENZA EMESSA DAL TRIBUNALE DI NAPOLI N.7807/2021 - PUBBLICATA IL 28/09/2021 - SI DICHIARA LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO DA OMISSIS E OMISSIS CON OMISSIS E OMISSIS, LIMITATAMENTE ALLA QUOTA DI COMPRAPRIETA' DI OMISSIS, IN DATA 21/07/2011 PER NOTAR ROBERTO BATTISTA DI NAPOLI, R EP. 161, RACC 93 - TRASCRIZIONE DEL 27/07/2011 - REG.PART. 23184 - REG. GEN. 33315”.** Posto che la pronuncia in parola incide sulla quota di 1/2 del diritto di proprietà pervenuto all'esecutato, come innanzi esposto (v. titolo di provenienza ai danti causa dell'esecutato indicato al punto n. 3), è stata anche acquisita mediante richiesta dal custode giudiziario alla Curatela attrice (Fallimento OMISSIS s.r.l.), ed al legale da questa incaricato, copia della predetta **Sentenza n. 7807/2021** che si allega alla presente.

Si segnala che difesa della Curatela ha comunicato al custode giudiziario che la Sentenza in parola è ancora *sub iudice* perché impugnata innanzi alla Corte di Appello di Napoli -

Sezione specializzata in materia di Imprese, G.R. dott. Notaro, nel giudizio recante R.G. n. 4596/2021 (cui è stato riunito ulteriore gravame con R.G. n. 4597/2021, con prossima udienza ex art. 350 c.p.c. fissata al 27.02.2024, ndr.). In merito a quanto descritto al predetto punto “c” vi è provvedimento del G.E. del 12/10/2024.

- c) **Locazione ultranovennale** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 l'8.4.2011 ai nn. 14529/10339, in favore della sig.ra OMISSIS, nata a Omissis il omissis (codice fiscale OMISSIS), e contro i prima menzionati sig.ri OMISSIS, nato a Omissis il omissis, ed OMISSIS, nata a Omissis il omissis, giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Massimo Ciccarelli di Giugliano in Campania il 5 aprile 2011 al repert. n. 10881/5905, reg.ta all'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 il 7.4.2011 al n. 4627 S. 1T; la durata della locazione è fissata ai sensi della legge 431/98 in anni 16 (sedici). (cfr. allegato 4)
- d) Non risultano sottoposti ad atti impositivi di servitù e non sono oggetto di ordinanze di sequestro preventivo, conservativo, confisca, espropriazione per pubblica utilità;
- e) L'immobile risulta libero da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico (rischio frana, idraulico, ecc.), né ricade su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né risulta che sia gravato da censo, livello e uso civico, né risulta l'esistenza di procedure di affrancazione da tali pesi.
- f) **Risulta costituito condominio** disciplinato da regolamento condominiale.

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

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

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

- **Trascrizione del 24/03/2010** n. 10291/14929, derivante da verbale di pignoramento gravante l'immobile oggetto della procedura, a seguito di istanza di visibilità del fascicolo telematico ad istanza del custode giudiziario, risulta che la procedura esecutiva, pendente

innanzi il Tribunale di Napoli, rubricata al n. 437/2010 R.G.E., si è estinta in data 10/03/2011 a rinuncia del precedente.

- **Trascrizione del 23/10/2014 nn. 47406/31839 di DOMANDA GIUDIZIALE** nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 26/09/2014 numero di repertorio 40T02/2014 emesso dal TRIBUNALE DI NAPOLI *a favore* di OMISSIS, sede Torre Annunziata (NA) codice fiscale omissis, *contro* OMISSIS nato il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nata il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nata il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nato il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nata il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nato il omissis a OMISSIS Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nata il omissis a OMISSIS Codice fiscale OMISSIS.
- **Trascrizione nn.7239/5495 del 18/02/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/01/2022 numero di repertorio 23078 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI **a favore di RED SEA SPV S.R.L.** sede Conegliano (TV) codice fiscale 04938320266 **contro OMISSIS (debitore esecutato)** nato il omissis a Omissis, codice fiscale OMISSIS, gravante l'immobile oggetto della procedura identificato nel C.F di Mugnano di Napoli al foglio 5 particella 832 Subalterno 1 graffato foglio 5 particella 890.
- **Iscrizione nn. 10066/1886 del 19/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/02/2008 numero di repertorio 1776/1082, Notaio VIRGINIA NUMEROSO sede NAPOLI, *a favore* di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. sede NOVARA, codice fiscale 01848410039, *contro* OMISSIS Nato il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nata il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nato il omissis a OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, quale debitore non datore di ipoteca capitale € 190.000,00 Totale € 380.000,00, durata 20 anni, gravante l'immobile oggetto della procedura identificato nel C.F. di Mugnano di Napoli al foglio 5 Particella 832 subalterno 1 graffato foglio 5 particella 890, unitamente ad altri beni.
- **Iscrizione nn. 43430/8751 del 01/08/2008 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 22/07/2008, numero di repertorio 131 emesso da GIUDICE UNICO TRIBUNALE sede di TORRE DEL GRECO (NA) *a favore* di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI sede di TORRE DEL GRECO (NA) codice fiscale 00423310630 *contro* OMISSIS nato il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nata il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS,

capitale € 96.526,99 totale € 140.000,00, gravante l'immobile oggetto della procedura identificato nel C.F. di Mugnano di Napoli al foglio 5 Particella 832 subalterno 1 graffato foglio 5 particella 890, unitamente ad altro bene.

- **Iscrizione nn. 70802/12646 del 04/12/2009 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/10/2009, numero di repertorio 12647/2008 emesso da TRIBUNALE Sede NAPOLI *a favore* di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. sede PARMA codice fiscale 02113530345 *contro* OMISSIS nato il omissis a OMISSIS Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nata il omissis a OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, capitale € 81.269,92 totale € 100.000,00 gravante l'immobile oggetto della procedura identificato nel C.F. di Mugnano di Napoli al foglio 5 Particella 832 subalterno 1 graffato foglio 5 particella 890 e foglio omissis particella omissis Subalterno omissis non oggetto di procedura. A margine risulta IPOTECA GIUDIZIALE NN. 8272/1706 del 19/02/2010 in rettifica.
- **Iscrizione nn. 8272/1706 del 19/02/2010 di IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/10/2009, numero di repertorio 12647/2008, emesso dal TRIBUNALE di NAPOLI *a favore* di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A., codice fiscale 02113530345, *contro* OMISSIS nato il omissis a NAPOLI, codice fiscale OMISSIS, e OMISSIS nata il omissis a OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, capitale € 81.269,92 totale € 100.000,00, gravante l'immobile oggetto della procedura identificato nel C.F. di Mugnano di Napoli al foglio 5 Particella 832 subalterno 1 graffato foglio 5 particella 890 e foglio omissis particella omissis Sub. omissis graffato foglio omissis particella omissis non oggetto della procedura esecutiva.
In rettifica alla formalità del 04/12/2009 nn. 70802/12646, con la precisazione che oggetto della iscrizione sono due unità immobiliari distinte identificati con foglio 5 p.lla 832 sub. 1 e con foglio 5 p.lla 832 sub. 18, erroneamente riportati come unico immobile nella iscrizione n.12646 del 4.12.2009, con la specificazione che l'ipoteca si intende iscritta anche sugli immobili graffati alle due unità immobiliari, rispettivamente sull'immobile foglio 5 p.lla 890 graffato al foglio 5 p.lla 832 sub. 1 e sull'immobile foglio omissis p.lla omissis graffato al foglio omissis p.lla omissis sub. omissis.
- **Difformità urbanistiche:** come descritto in risposta al quesito n. 6 le difformità urbanistiche rilevate potrebbero essere regolarizzate con un costo totale, indicativo, pari a Euro 2.000,00.
- **Difformità catastali:** non risultano difformità.

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 verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico 6° Settore - Area Urbanistica e Patrimonio del comune di Mugnano di Napoli del comune di Melito di Napoli e come da attestazione rilasciata allo scrivente, risulta che il fabbricato non insiste su suolo demaniale.

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.

Lo scrivente, sulla base dei riscontri effettuati presso i competenti uffici, ha rilevato che la particella di terreno su cui ricade l'immobile staggito non risulta gravata da censo, livello o uso civico. In merito all'eventuale esistenza di usi civici, censi o livelli, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una duplice verifica: la prima presso il preposto dell'Ufficio Tecnico 6° Settore - Area Urbanistica e Patrimonio del comune di Mugnano di Napoli, dalla cui certificazione rilasciata allo scrivente risulta che i suoli sul quale è stato edificato il fabbricato e di cui il bene pignorato è parte integrante non sono gravati da censo, livello o uso civico. La seconda verifica è stata effettuata presso la *Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici*, da cui è risultato quale atto riguardante i demani del comune di Mugnano di Napoli il decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Province della Campania e del Molise del 05 maggio 1928, in cui si legge che per il “detto comune non vi sono operazioni da eseguire” e si ordina di archiviarsi gli atti. (cfr. allegato 7)

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.

Risposta al quesito n.11.

Lo scrivente, ai fini dell'acquisizione delle informazioni per l'espletamento del quesito n.11 inoltrava richiesta all'amministratore pro-tempore a mezzo PEC in data 02/12/2024, 30/12/2024 e 05/02/2025. **L'amministratore** pro-tempore, sino alla data di deposito della presente relazione peritale, **non ha fornito riscontro in merito.**

UESITO 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.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

Criteri di Stima:

Per valutazione del bene in esame, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione dell'immobile oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'esperto stimatore è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori. Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da

consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;

- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Considerata l'attuale situazione di mercato, ci si rende conto che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro il metodo finanziario o metodo di stima analitico, ritenendo opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato, in quanto il bene staggito risulta ubicato in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia nelle compravendite che nelle locazioni. I valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una ricerca di mercato effettuata relativamente ad immobili con caratteristiche analoghe al bene staggito ricadenti sul territorio del comune di Mugnano di Napoli. I valori rilevati sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda, tale da determinare la scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame. Ne consegue, che i dati a disposizione dello scrivente non consentono l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti. L'alternativa, per una valutazione attendibile, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico sulla base di un unico parametro che nel caso in esame è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo risulta attendibile in virtù di un parametro individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un numero molto limitato di transazioni recenti.

Analisi del mercato immobiliare nazionale:

“Nel I trimestre 2024 sono 210.233 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. La variazione percentuale calcolata sul dato destagionalizzato è di -5,3% rispetto al trimestre precedente, mentre la variazione su base annua calcolata sul dato grezzo è di -4,0%. Nel confronto congiunturale il comparto abitativo è in diminuzione su tutto il territorio nazionale: nel Nord-est -6,8%, al Centro -6,2%, nel Nord-ovest -5,9%, al Sud -4,8% e nelle Isole -2,3%. Il settore economico è in calo al Sud (-5,2%), nelle Isole (-3,7%), nel Nord-ovest (-2,3%) e al Centro (-2,0%), mentre aumenta nel Nord-est (+1,7%). Il 93,2% delle convenzioni stipulate riguarda i trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (196.014), il 6,4% quelli a uso economico (13.381) e lo 0,4% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (838). Rispetto al I trimestre 2023 le transazioni immobiliari diminuiscono del 4,6% nel comparto abitativo e aumentano del 4,3% nell'economico. A livello territoriale il settore abitativo segna, su base annua, variazioni percentuali negative nel Nord-est -8,6%, nel Nord-ovest -5,6%, al Sud -3,7%, e nel Centro -3,5%, mentre registra variazioni positive nelle Isole +5,5%. Il settore economico aumenta nel Nord-est (+12,0%), nelle Isole (+10,0%) e nel Centro (+5,0%); rimane sostanzialmente stabile al Sud (+0,3%) e nel Nord-ovest (+0,1%). Nel settore abitativo le compravendite diminuiscono sia nei piccoli centri (-4,8%) sia nei grandi (-4,3%); nel comparto economico, invece, crescono nei piccoli centri (+8,2%) e diminuiscono nei grandi (-1,1%). Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sono 67.521. La variazione percentuale calcolata sul dato destagionalizzato è -6,6% rispetto al trimestre precedente, mentre la variazione su base annua calcolata sul dato grezzo è di -12,0%. Su base congiunturale tutto il territorio nazionale è in calo (Nord-ovest -9,8%, Centro -6,1%, Nord-est -5,1%, Sud -4,4% e Isole -2,3%). Analogamente, anche il calo su base annua si registra in tutte le ripartizioni geografiche del Paese (Nord-est -13,4%, Nord-ovest -12,4%, Sud -12,3%, Centro -11,9%), sebbene sia più contenuto nelle Isole (-4,6%). Simile la diminuzione nei piccoli e grandi centri (rispettivamente -12,1% e -11,8%)”. (fonte ISTAT.IT 19 dicembre 2024)

Indagine Fimaa-Confcommercio Mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2024:

“Il numero delle compravendite immobiliari riprende quota nella parte centrale del 2024 e chiuderà l'anno praticamente agli stessi livelli del precedente, con 710mila transazioni. In

positivo anche l'andamento dei prezzi (+2,6%), su cui incide in parte il trend delle case nuove. Le locazioni invece caleranno di 2,5% a causa della scarsa offerta, ma questo fattore determinerà anche un aumento dell'importo dei canoni. Sono le previsioni che effettua la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (FIMAA) nell'ultima indagine sul mercato immobiliare residenziale sull'andamento registrato nel secondo quadrimestre del 2024 e sulle previsioni per l'ultima parte dell'anno. Per quanto riguarda le compravendite, si prevede che nel 2024 verranno scambiati 710mila abitazioni, con una lieve riduzione di mezzo punto percentuale rispetto al 2023. I dati dell'Agenzia delle Entrate hanno evidenziato una crescita del numero di scambi nel secondo trimestre del 2024, dopo la pesante battuta d'arresto nel primo trimestre. Per l'ultima parte dell'anno la maggioranza degli agenti immobiliari FIMAA prevede che la domanda e l'offerta rimarranno stabili rispetto al quadrimestre precedente, e di conseguenza il numero di scambi rimarrà su livelli rilevanti. Una parte consistente degli addetti (il 34,7%) tuttavia è più pessimista e si attende percentuali di variazioni calanti del numero di compravendite. I prezzi di compravendita, secondo le previsioni, manterranno lo stesso tasso di crescita del secondo quadrimestre, nell'arco dell'anno l'aumento sarà pari al 2,6%. I principali fattori che trainano il mercato sono la fiducia in un ulteriore calo dei tassi sui mutui (lo indica il 52,3% degli agenti FIMAA); le compravendite effettuate per investimento (33,2%); l'attesa di un rialzo dei prezzi (7,5%); il desiderio di acquistare una casa green, per ridurre le spese di gestione (6% circa); il miglioramento dei tempi ottenere la documentazione urbanistica e catastale e i grandi eventi come il Giubileo e le Olimpiadi (1,2%). Tra i fattori che invece rallentano gli scambi: gli elevati costi di ristrutturazione (34,2%); gli stipendi medi bassi (28,2%); il timore per i conflitti e gli scenari geo-politici internazionali (19,9%); gli aspetti regolamentativi e normativi (14,5%). Secondo lo 0,3% degli addetti i tassi di interesse dei mutui sono ancora troppo alti, a pregiudicare le compravendite poi pesano anche le alte richieste dei venditori, la scarsità di prodotto da vendere e la progressiva limitazione dei bonus edilizi. "Il mercato immobiliare sta dimostrando capacità di resilienza e buona tenuta nonostante le tensioni geopolitiche ed i conflitti in corso" afferma Santino Taverna Presidente di FIMAA Italia. "L'ulteriore calo dei tassi sul costo del denaro e la crescente attenzione verso immobili riqualificati, nel rispetto della direttiva Europea CASE GREEN, alimentano la domanda. L'aumento della richiesta per abitazioni nuove o ristrutturate – che rappresentano oltre il 17% delle transazioni – è un segnale positivo per il settore edilizio anche se il costante incremento dei prezzi, può limitare

l'accesso a tali soluzioni per alcune fasce sociali". In termini generali la domanda di immobili è in costante crescita. "Si avverte comunque la necessità di continue attenzioni al processo di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare del Paese, da parte delle Istituzioni, per continuare a sostenere e supportare le fasce di popolazione economicamente più debole" sottolinea ancora Taverna". (fonte FIMAA.IT 17 ottobre 2024).

"Il primo semestre del 2024 ci restituisce un mercato immobiliare nuovamente in moto, dopo la frenata registrata nel 2023, anno in cui le transazioni avevano avuto un'importante battuta d'arresto. I ribassi dei tassi operati dalla Bce hanno spinto i potenziali acquirenti ad affacciarsi sul mercato con rinnovata fiducia. Questi ultimi sono più decisi e, soprattutto, sempre più sensibili verso tematiche come il risparmio energetico. Il mercato continua a soffrire di un'offerta limitata, spesso di bassa qualità, anche a causa di uno sviluppo edilizio che non tiene il passo della domanda. Si conferma, in questa prima parte del 2024, l'interesse per l'investimento immobiliare ma, in alcune città si segnala un ridimensionamento, in particolare degli acquisti da destinare agli affitti brevi

Compravendite

Nel periodo considerato le compravendite residenziali in Italia sono state 341.094, in ribasso del 2,8% rispetto allo stesso semestre del 2023. Nelle città capoluogo la contrazione dei volumi è stata del 3,8%, in quelle non capoluogo del 2,3%. Si conferma quindi, anche in questo semestre, un trend migliore per queste ultime, attribuibile in particolare ai prezzi più accessibili. È importante sottolineare il buon risultato del secondo trimestre del 2024, che ha visto una ripresa delle transazioni pari a +1,2%, con un maggior dinamismo delle compravendite supportate da mutuo.

Prezzi:

Le grandi città chiudono con un aumento dei prezzi dello 0,9%, ad eccezione di Palermo con -0,4%, il risultato migliore spetta a Firenze con +3,2%. Milano registra un +1,3%, la capitale chiude con +0,6%. L'hinterland delle grandi città e i capoluoghi di provincia chiudono rispettivamente con +1,0% e +0,7%. Bene i comuni della provincia di Bari e Palermo. Rallenta la crescita dei prezzi nell'hinterland di Milano che continua comunque ad attrarre acquirenti residenti in città. Tra i capoluoghi i cui prezzi sono cresciuti più della media si segnalano Siracusa, Ferrara, La Spezia e L'Aquila. Valori in ascesa anche per le abitazioni di nuova costruzione che chiudono con un aumento dell'1,1%. La sensibilità per il nuovo, cresciuta durante il lockdown, continua ad acuirsi sulla spinta del "Casa Green". In questo

semestre la nostra rete ci ha segnalato un'attenzione crescente verso la certificazione energetica dell'immobile, spinta anche dai mutui green. Non sempre i potenziali acquirenti riescono ad accedere all'acquisto di una nuova costruzione, sulla quale incide ancora il peso importante dei costi di costruzione.

Domanda, disponibilità di spesa e offerta:

La domanda immobiliare si concentra maggiormente sul trilocale che raccoglie il 40,2% delle richieste. A seguire il bilocale con il 25,5% e il quattro locali con il 22,1%. Il trilocale, quindi, si conferma la tipologia più ricercata. Il bilocale è la tipologia più ricercata a Milano (46,6%), unica eccezione tra le grandi città. Anche in questo semestre la preferenza va agli immobili in buono stato. La disponibilità di spesa nelle grandi città si concentra nella fascia più bassa, fino a 119 mila € (25,1%). Milano e Roma, anche alla luce dei prezzi più elevati, registrano una maggiore percentuale tra 250 e 349 mila €, entrambe con 24,9%". (Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa – tecnocasagroup.it)

Fonti di informazione indirette:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno svolgere l'indagine di mercato consultando il database dei portali "www.borsinoimmobiliare.it", "www.immobiliare.it", l'osservatorio immobiliare del mercato immobiliare.info, nonché l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, costantemente aggiornati circa l'andamento del mercato immobiliare nazionale, le cui quotazioni sono ottenute da elaborazioni statistiche. L'osservatorio immobiliare "mercatoimmobiliare.info" registra "Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 682 annunci immobiliari, di cui 548 in vendita e 134 in affitto, con un indice complessivo di 19 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Mugnano di Napoli è compreso in tutta la città tra 995 €/m² e 1.750 €/m² per la compravendita e tra 3,3 €/m² mese e 5,8 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.690 €/m²) è di circa il 3% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.760 €/m² ed è anche di circa il 24% inferiore alla quotazione media provinciale (2.230 €/m²). Le quotazioni a Mugnano di Napoli sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.165 €/m² e 2.235 €/m². Mugnano di Napoli ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.690 €/m², quindi circa il 75% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento

(NA) e circa il 357% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti. Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Mugnano di Napoli mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggero aumento (+1,81%). La leggera crescita dei prezzi identificata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo. Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Mugnano di Napoli, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da case semindipendenti: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 11% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da trivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 6% negli ultimi 3 mesi". (fonte mercato.immobiliare.info).

Il borsino immobiliare - "Quotazioni immobiliari nazionali" – attribuisce agli appartamenti ricadenti nella zona Centrale/CENTRO: VIA NAPOLI, VIA PAVESE, VIA DE CURTIS, VIA MERCATO, VIA MONTALE un valore medio di mercato per appartamenti in stabili di qualità nella media di zona pari ad Euro 1.615,00.

Dal portale "immobiliare.it" risulta che "a Febbraio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.892 al metro quadro, con un aumento del 7,62% rispetto a Febbraio 2024 (1.758 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Mugnano di Napoli ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2024, con un valore di € 1.904 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.616 al metro quadro. A Febbraio 2025, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Mugnano di Napoli è stato di € 1.892 al metro quadro, rispetto ai € 2.345 della media provinciale. I dati delle compravendite pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita. Le unità immobiliari sono aggregate nelle destinazioni d'uso residenziale, pertinenze, terziaria, commerciale e produttiva, secondo le categorie catastali indicate per ciascuna unità nella nota unica di trascrizione e registrazione compilata dai notai. Riguardo le quotazioni O.M.I. riferite al valore normale dei fabbricati, l'Agenzia del

Territorio (attualmente Agenzia delle Entrate) ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale degli immobili. Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

- **superficie commerciale** di regola risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138;
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio;
- **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche dell'immobile e determinati in base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Pertanto il valore normale dell'immobile è dato dalla seguente formula:

$$VR = sc * vu * cm$$

VR - valore reale dell'immobile espresso in €

sc - sommatoria della superficie commerciale in mq

vu - valore unitario commerciale espresso in €/ m2

cm - coefficiente di merito dell'immobile in %

Lo scrivente ha consultato i valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferito al secondo semestre 2024 per immobili ricadenti in zona Centrale/CENTRO: VIA NAPOLI, VIA PAVESE, VIA DE CURTIS, VIA MERCATO, VIA MONTALE – **codice di zona "B1" microzona catastale "3" tipologia prevalente "abitazioni civili" – destinazione residenziale - tipologia "abitazioni civili" - stato conservativo normale.** L'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate attribuisce, per la citata tipologia di abitazioni, un valore minimo di mercato pari ad Euro/mq 1.250,00 ed un valore massimo pari ad Euro/mq 1.950,00 da applicare al valore normale degli immobili residenziali di cui alle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio n. 120811 del 27 luglio 2007 "**Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296**". In applicazione alle suddette disposizioni, si determina il valore normale dell'immobile oggetto di stima:

ANNO	2024
------	------

SEMESTRE	2
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA NAPOLI, VIA PAVESE, VIA DE CURTIS, VIA MERCATO, VIA MONTALE	
Tipologia OMI da conversione di quella catastale	Abitazioni civili
Tipologia OMI quotata	Abitazioni civili
Grado tipologia quotata	CORRISPONDENTE
Valore OMI - Minimo Valore di Mercato (€/mq)	€ 1.250,00
Valore OMI - Massimo Valore Mercato (€/mq)	€ 1.950,00
Stato Conservativo Abitazione	NORMALE
Stato Conservativo quotato	NORMALE
K1 (coefficiente taglio superficie)	0,5
K2 (coefficiente livello di piano)	0,2
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ (media ponderata)	0,275
Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K	€ 1.442,50
Coefficiente correttivo di conversione da categoria catastale a tipologia OMI	0
Valore normale unitario in cifra tonda	€ 1.442,50

FONTI DIRETTE:

Lo scrivente ha provveduto a svolgere indagini di mercato presso agenzie immobiliari operanti nel comune di Mugnano di Napoli, indicando alle stesse le caratteristiche dell'immobile quanto più dettagliate possibile. Di seguito si riportano le agenzie interpellate.

- FRIMM immobiliare: via Santa Maria a Cubito, 647 – Napoli – Bivio di Mugnano.
- GABETTI: via Giorgio Perlasca 10 – Mugnano di Napoli.

Appartamenti ad uso residenziale in normali condizioni di manutenzione: min. €/mq 1.200,00 – max. €/mq 1.900,00.

Stima LOTTO UNICO:

Lo scrivente, considerato il valore normale unitario OMI, visti i valori di mercato desunti dalle fonti di informazione, tenuto conto dello stato conservativo e manutentivo complessivo dell'immobile, la tipologia dell'immobile, le caratteristiche estrinseche e quindi la zona in cui è ubicato, le caratteristiche intrinseche dello stesso, per le quali si intendono, la superficie, la dotazione degli impianti tecnologici primari e lo stato di funzionamento degli stessi, le finiture interne quali intonaco, tinteggiatura, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed

esterni, l'assenza di un posto auto condominiale, nonché lo scrivente ritiene congruo assegnare un valore/mq pari ad **Euro 1.600,00/mq**, che verosimilmente rappresenta, ad oggi, il più probabile valore di mercato.

Coefficienti di merito:

Ogni unità immobiliare, a parità di superficie commerciale e zona di ubicazione, si distingue per le proprie caratteristiche costruttive e qualitative. Questo elemento rappresenta la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che, di fatto, definisce effettivamente la qualità dell'immobile. Per la determinazione dei coefficienti di merito, generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto dalle direttive dell'Agenzia del Territorio che considera tre discriminanti:

- **Fattori posizionali;**
- **Caratteristiche intrinseche;**
- **Costruttore.**

Pertanto la scelta è ricaduta sull'utilizzo dei correttivi dei coefficienti di merito di cui alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 dell'Agenzia delle Entrate. Il metodo consiste nel rilevare i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche dell'immobile e di dedurne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito CM da applicare al valore attribuito all'intero lotto di vendita.

Stima Lotto Unico:

La stima del più probabile valore di mercato del compendio pignorato è determinata dall'applicazione del valore di mercato a tutta la superficie commerciale, apportando i correttivi dei coefficienti di merito della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, nonché applicando gli adeguamenti e le riduzioni del caso.

Coefficienti di valutazione (Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008)	
Fattore posizionale	
Posizione relativa alla zona OMI <i>Posizione rispetto alla città densità abitativa, traffico, ecc.</i>	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Servizi pubblici <i>Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</i>	Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Trasporti pubblici <i>Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</i>	Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Servizi Commerciali <i>Super e ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</i>	Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0,1</i>

Verde pubblico <i>Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.</i>	Lontani (>300m< 3.000m) Fattore di incidenza: 0
Dotazione di parcheggi <i>Aree, piazze, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)</i>	Normale Fattore di incidenza: 0,1
Caratteristiche intrinseche dell'edificio	
Stato Conservativo	Da 20 - 30 anni Fattore di incidenza: - 10
Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i>	Normale Fattore di incidenza: 0
Finiture	Normali Fattore di incidenza: 0
Caratteristiche architettoniche	Normali Fattore di incidenza: 0
Pertinenze comuni	Normali Fattore di incidenza: 0
Androne	Normale Fattore di incidenza: 0
Prospicenza	Degradata Fattore di incidenza: 0
Sicurezza	Normale Fattore di incidenza: 0
Ascensore	Presente Fattore di incidenza: - 0,5
Nr. Unità del fabbricato	Da 18 a 45 Fattore di incidenza: - 2
Piani fuori terra	Piani 4 Fattore di incidenza: - 0,2
Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale Fattore di incidenza: 0
Caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa	
Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i>	Normale Fattore di incidenza: 0
Finiture	Normali Fattore di incidenza: 0
Caratteristiche architettoniche	Normali Fattore di incidenza: 0
Piano	Ultimo Fattore di incidenza: -0,1
Numero piani interni	1 Fattore di incidenza: 1
Bagni	1 ogni 2 camere Fattore di incidenza: - 0.3
Servizi giorno/Lavanderia <i>servizio giorno con water + lavabo</i>	Assenti Fattore di incidenza: 0,2
Ripostiglio	Assente Fattore di incidenza: 0,2
Vista Esterna	Normale Fattore di incidenza: 0
Esposizione <i>(ottimale = zona giorno sud/sud ovest, zona notte est o nord/est)</i>	Normale Fattore di incidenza: 0
Luminosità	Buona (>1/8 sup. int.) Fattore di incidenza: 0
Impianti	Normale Fattore di incidenza: 0
Spazi interni	Normali Fattore di incidenza: 0
Distribuzione interna	Normale Fattore di incidenza: 0
Costruttore	
Storia	Consolidata (> 30 anni) Fattore di incidenza: 0
Struttura aziendale	Totale Fattore di incidenza: 0
Progettazione	Normale Fattore di incidenza: 0
Posizione del costruttore	Consolidata Fattore di incidenza: 0
TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO	- 10,4%

LOTTO UNICO:

Totale superficie commerciale	
Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie utile	87,13
Superficie non residenziale SNR	14,26
Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne	2,60
Superficie occupata in pianta da pareti perimetrali	5,32
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	109,31

Valutazione dell'immobile:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente:

LOTTO UNICO	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
	109,31	€ 1.600,00	€ 174.896,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 174.896,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

Riduzione del 10.4% per l'applicazione della tabella TCM 3.1.1	€ 18.189,00
Costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche.	€ 2.000,00
Costi per le opere di ripristino della finestra a "lume ingrediente".	€ 1.000,00

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di vario genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenuto conto di tutto, il valore di stima viene decurtato di una percentuale del 10% pari ad € 15.370,00.

Valore in cifra tonda al netto degli adeguamenti e correzioni: Euro 138.300,00

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

⇒ Il caso de quo non costituisce caso di **quota indivisa**.

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**.

- **Come da certificato negativo di matrimonio**, acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli, il debitore esecutato risulta celibe. (cfr. allegato 8.a)
- **Dal certificato delle vicende domiciliari**, acquisito dallo scrivente a mezzo PEC dall'ufficio Anagrafe del comune di Mugnano di Napoli, prot. n. 0005396 del 07/02/2024, relativamente al debitore esecutato, risulta quale primo indirizzo rilevato Omissis, e cancellazione dall'APR in 29/01/2021 per il Comune di Napoli (cfr. allegato 8.a)
- **Dal certificato di residenza storica**, acquisito dallo scrivente presso l'ufficio Anagrafe del comune di Napoli, il debitore esecutato risulta residente dal 29/01/2021 nel comune di Omissis alla via Omissis nr. 3 pi. 2 – Quartiere Omissis. (cfr. allegato 8.a)

Conclusioni:

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti è dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale del bene immobile pignorato - LOTTO UNICO - ammonta ad Euro 138.300,00.**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 58 pagine oltre il frontespizio e gli allegati, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Monica Marrazzo.

Sono allegati alla relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

⇒ **ALLEGATO 1:** Rilievo fotografico, sovrapposizione, foto satellitare.

⇒ **ALLEGATO 2:** Grafici stato dei luoghi – difformità urbanistiche.

⇒ **ALLEGATO 3:** Ispezione catastale:

- Visure storiche per immobile, estratto di mappa;

⇒ **ALLEGATO 4:** Ispezione ipotecaria ordinaria.

⇒ **ALLEGATO 5:** Titolo di provenienza:

⇒ **ALLEGATO 6:** Verifica tecnico-amministrativa:

6.a) Attestazione urbanistica – Certificato di destinazione urbanistica;

6.b) Copia Concessione Edilizia in Sanatoria.

⇒ **ALLEGATO 7:** Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici;

⇒ **ALLEGATO 8:**

- 8.a) Certificato residenza storico – stato civile;
- 8.b) Certificato anagrafico coniuge Conduttore contratto di locazione;
- 8.c) Certificato di morte Conduttore contratto di locazione.

⇒ **ALLEGATO 9:** Attestazione dell'avvenuto invio della relazione peritale al debitore esecutato, e al creditore procedente e ai creditori intervenuti.

Aversa, li 29.03.2025

L'esperto stimatore
Arch. Omissis