

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO DI VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

procedimento immobiliare

RGE 315/2024

ruolo generale esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SESTANTE FINANCE S.r.l.

**c o n t r o
O M I S S I S O M I S S I S**

Giudice Esecuzione: dott.ssa Lorella Triglione Custode Giudiziario: OMISSIS OMISSIS Esperto Stimatore: OMISSIS OMISSIS

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

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. RISPOSTA AI QUESITI	3
QUESITO 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
QUESITO 2 – ELENCARE E INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	6
QUESITO 3 – PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	19
QUESITO 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	24
QUESITO 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	26
QUESITO 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	27
QUESITO 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	36
7.1 individuazione del valore unitario di locazione	37
7.2 calcolo della superficie utile lorda	38
7.3 calcolo del più probabile canone di locazione	39
7.4 determinazione dell'indennità di occupazione	39
QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	39
QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	41
QUESITO 10 – VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	42
QUESITO 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	42
QUESITO 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	43
12.1 Criterio e procedimento di stima	44
12.2 Calcolo della superficie commerciale	48
12.3 Stima del bene	48
12.4 Adeguamento alla stima	49
12.5 Prezzo basa d'asta proposto	50
QUESITO 13- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER SOLA QUOTA	50
QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	51
4. ALLEGATI.....	

1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS** della **OMISSIS** di **OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS OMISSIS** n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 315/2024 – SESTANTE FINANCE S.r.l. contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 30.09.2024.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data ventitré (23) ottobre duemilaventiquattro (2024) il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. In pari data, con il Custode Giudiziario **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione al debitore esecutato, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento sito nel Comune di Mugnano di Napoli (NA), all'attuale via Cesare Pavese III traversa n.2, all'interno del complesso residenziale denominato "Parco Amantea". In tale occasione, presso l'immobile staggito, si riscontrava la presenza della sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (ex moglie del debitore esecutato), la quale con spirito più che collaborativo e senza alcuna opposizione ha consentito l'accesso all'interno dell'unità immobiliare staggita rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. Il tutto è descritto, in maniera più completa, nel relativo verbale di accesso in allegato, redatto dal custode giudiziario e sottoscritto dallo scrivente (*cfr. Allegato 01*). Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli (NA), l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, all'invio alle parti costituite e al deposito della copia cartacea in Cancelleria in sede di udienza ex art. 569 c.p.c..

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; 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.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato al sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), ai sensi e per effetti ex art.143¹ c.p.c. in data 09.07.2024), oggetto della procedura in danno del suddetto è (...) **la piena e totale proprietà** della porzione di fabbricato sita in Mugnano di Napoli (NA), alla Via Cesare Pavese III traversa n. 2, costituita da: appartamento posto al piano terra della scala A, composto da 3,5 vani catastali; censito in NCEU di detto Comune al **foglio 5, p.lla 1053, sub. 6, cat. A/2(...)**.

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

DIFFORMITA' FORMALI

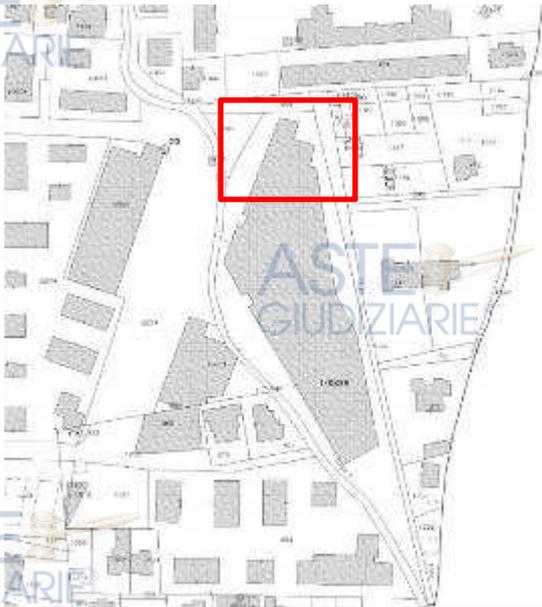
I dati identificativi catastali essenziali, ovvero foglio, particella e subalterno, riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli registrati nei registri catastali alla data della trascrizione dell'atto stesso, avvenuta il sei (6) agosto (8) duemilaventiquattro (2024), con i numeri di trascrizione 41434/32651.

DIFFORMITA' SOSTANZIALI

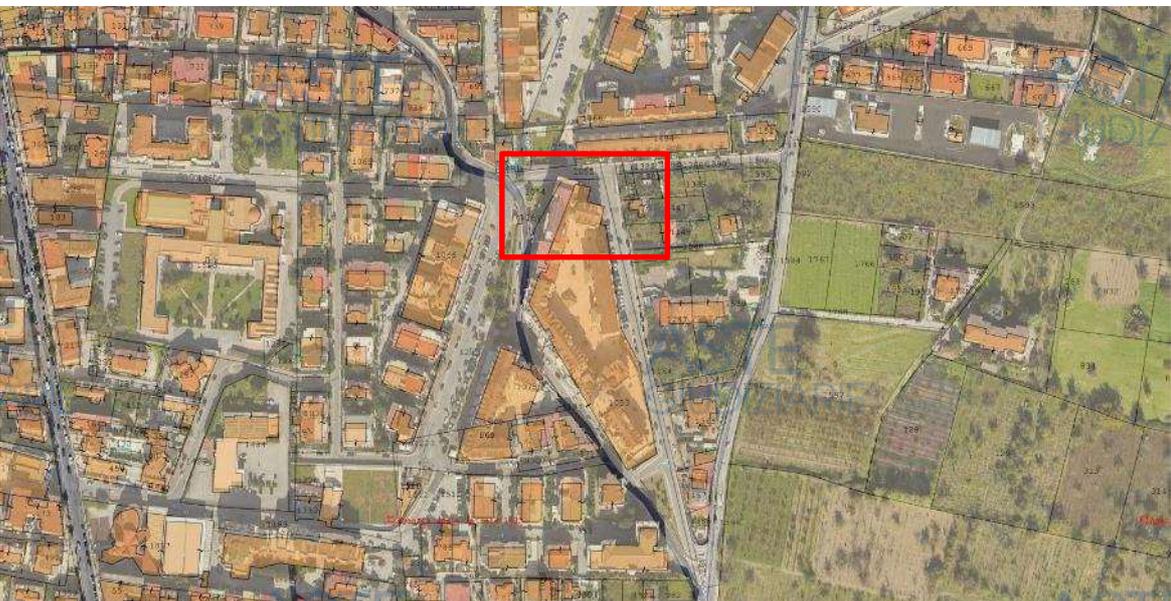
Come meglio specificato nel successivo *quesito 3*, al quale si rimanda integralmente, lo stato dei luoghi rilevato presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale reperita. In particolare, a livello generale, si riscontrano variazioni nella distribuzione interna di alcuni vani, con modifiche riguardanti altresì la chiusura di un vano finestra, il riposizionamento di un vano portafinestra nella cucina, l'assenza di rappresentazione del balcone e una diversa altezza interna.

Dal confronto e dalla successiva sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale acquisita è possibile indicare l'esatta ubicazione del bene staggito e oggetto di stima:

¹ art. 143 c.p.c. – Notificazione a persona di residenza, dimora e domicilio sconosciuti;



_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare - - Google earth®



_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare - Leaflet Map data® Google

Dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene *de quo* e considerata la sua consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, nonché di provvedere a rendere il bene appetibile ai fini della vendita da effettuarsi, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

piena ed intera proprietà di un'abitazione civile in appartamento sita nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) all'attuale III traversa di via Cesare Pavese, n. 2, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al *Foglio 5, Particella 1053, Sub 6, Categoria A/2, consistenza 3,5 vani*, piano T, scala A; composta da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno, oltre ad un balcone (*prospettante all'interno del complesso residenziale*).

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

quesito 2

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

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

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

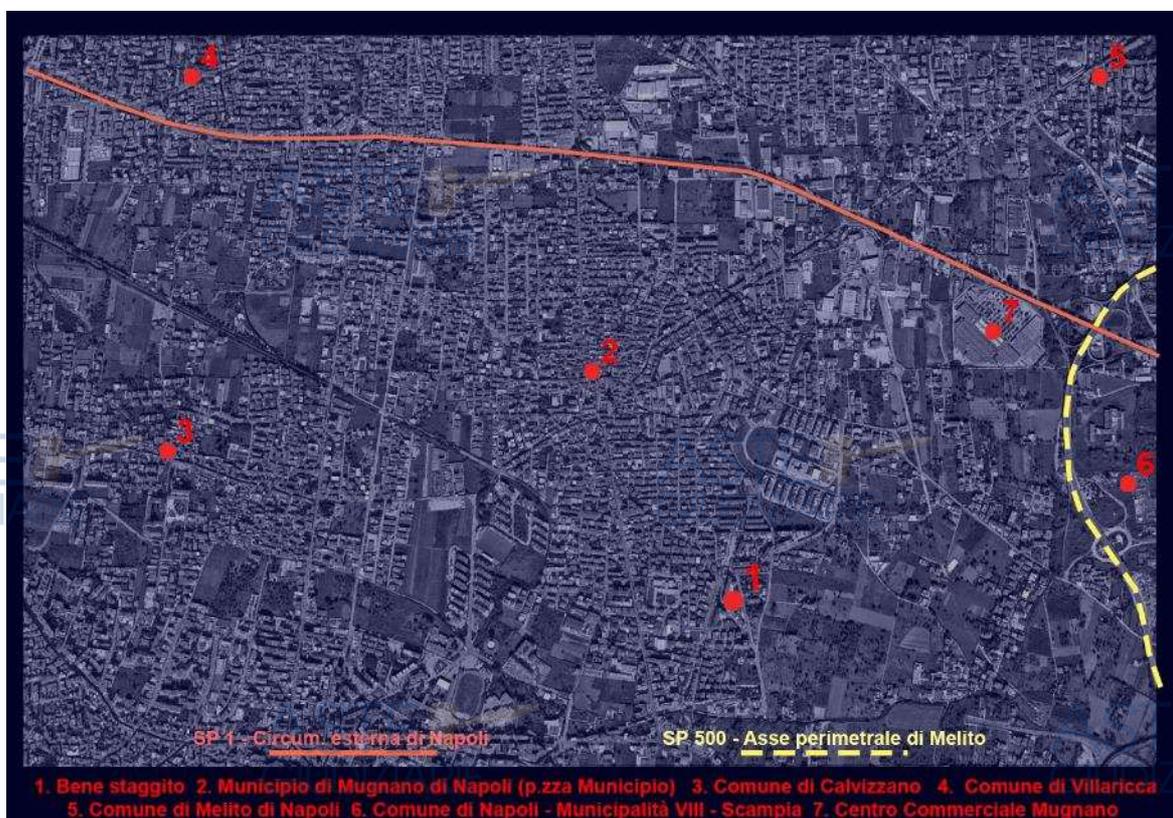
Il lotto unico di vendita comprende la piena ed intera proprietà dell'abitazione civile in appartamento al piano terra (T), scala A, di un fabbricato residenziale ubicato in Mugnano di Napoli (NA), all'attuale III traversa di via Cesare Pavese, n. 2.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il bene è ubicato nell'area sud/est del territorio Comune di Mugnano di Napoli (NA), a circa mille metri (1.000 m.) dal Municipio cittadino. Il contesto, a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzato da fabbricati per civile abitazione (anche complessi simili a quello di cui è parte integrante il bene *de quo*) e da

fabbricati/complessi residenziali di minore consistenza. L'area circostante il bene si presenta urbanizzata e, in particolare, la III traversa di via Cesare Pavese si mostra asfaltata, con banchine marciapiedi laterali, dotata di pubblica illuminazione e di possibilità di parcheggio libero. Il bene risulta ben collegato con il contesto territoriale, raggiungibile attraverso la principale via Napoli e la stessa via Cesare Pavese. A breve distanza, ancora, sorgono le principali attività commerciali e servizi pubblici (es. supermercati, scuole, Comando stazione Carabinieri, ecc.) e inoltre i Comuni di Marano di Napoli, Calvizzano e Napoli (Municipalità 8 - Chiaiano, Marianella, Piscinola, Scampia).

Per la sua disposizione spaziale, quindi, il bene risulta facilmente raggiungibile e ben collegato con la restante parte del territorio comunale e con i territori limitrofi:



_inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il bene è parte integrante di un complesso residenziale denominato "Condominio Parco Amantea" risalente, per la parte originaria, agli inizi degli anni novanta, poi successivamente variato nei successivi anni novanta. L'intero complesso è costituito da otto corpi di fabbrica multipiano, suddivisi in quattro tipologie differenti; il bene *de quo* è parte integrante della tipologia distinta con la lettera A, composta

da cinque (5) piani fuori terra (distinti in piano terra, primo, secondo, terzo e quarto). Si mostra edificato (per quanto visibile a vista) con strutture portanti costituite con un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai (strutture orizzontali) latero-cementizi (c.a. tipo misto in travetti prefabbricati), con le murature di tompagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio e con finitura esterna realizzata con intonaco civile. Al momento dell'accesso le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si presentavano in ordinario stato manutentivo, non necessitando quindi di interventi di manutenzione straordinaria (ovvero opere rilevanti e complesse, finalizzate a ristrutturare, rinnovare o modificare strutture esistenti) ma solo ordinaria (ovvero lavori di routine per preservare l'efficienza e l'aspetto degli spazi); il tutto come meglio di seguito rappresentato dal rilievo fotografico effettuato in sede di accesso:



_immagini esterne dalla III traversa di via Cesare Pavese



_immagini esterne dal cortile interno e ingresso alla scala A



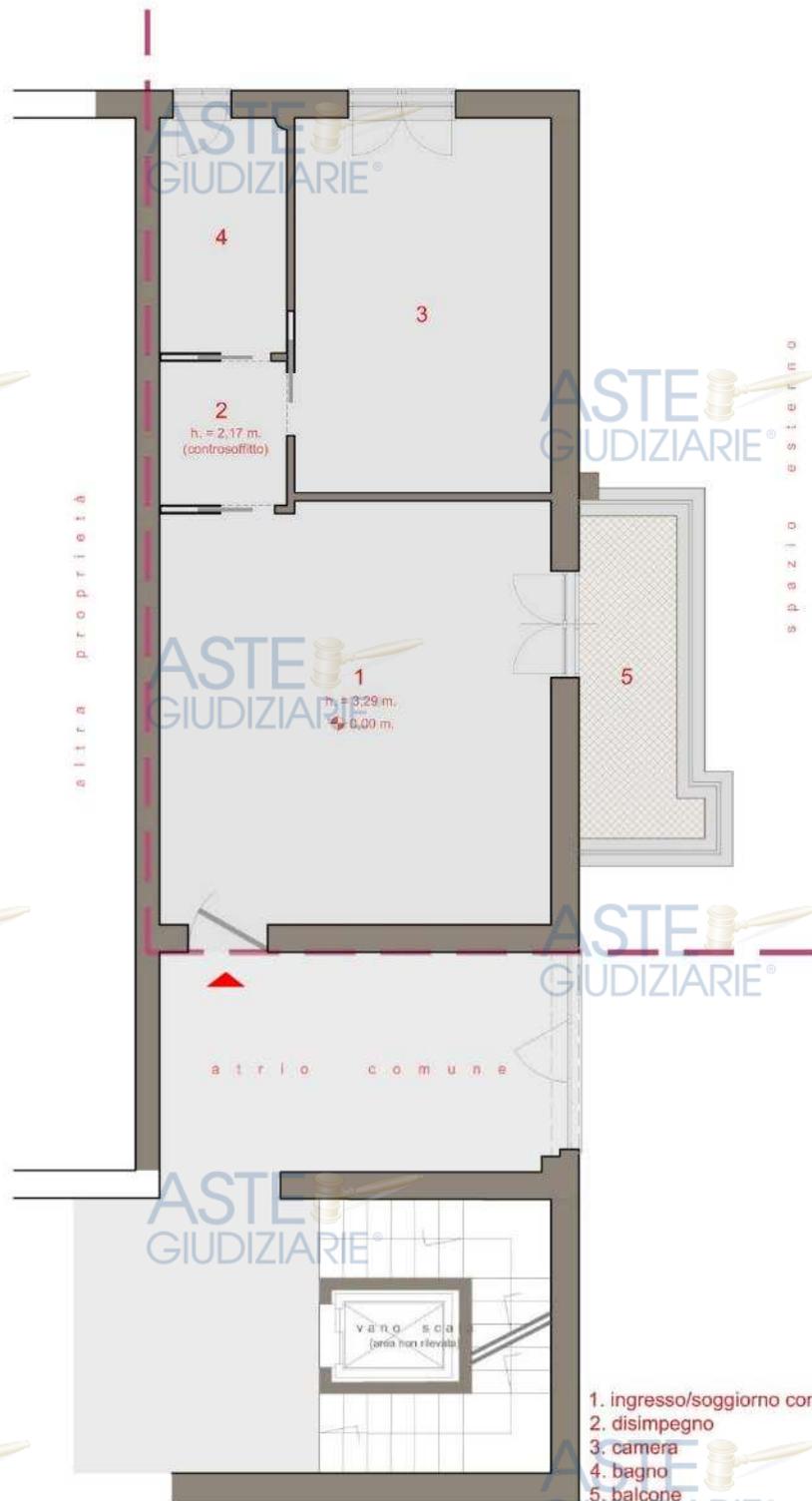
_accesso all'u.i. dall'androne comune

L'**appartamento** staggito (*sub.6*) è situato al **piano terra** (T) della scala A del complesso residenziale. L'accesso all'unità avviene percorrendo il cortile interno condominiale, che conduce al vano scala comune, e precisamente, è la prima porta a destra per chi entra nell'androne condominiale, consentendo un ingresso diretto nell'abitazione.

Si compone di un **ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno**, oltre ad un **balcone** (prospettante all'interno del complesso residenziale).

La superficie utile interna complessiva è di ~ 49 m² (49,17 m²), con un'altezza interna massima, misurata pavimento-soffitto nella zona giorno di ~ 3,30 m. (3,30 m); il balcone, invece, ha una superficie complessiva ~ 5 m² (5,22 m²), (*cfr. Allegato 14 - grafico 01*); il tutto come meglio di seguito rappresentato:

via Cesare Pavese - III traversa



- 1. ingresso/soggiorno con angolo cottura
- 2. disimpegno
- 3. camera
- 4. bagno
- 5. balcone



_planimetria stato di fatto

Internamente l'immobile è caratterizzato da finiture ordinarie (non di pregio) e in ordinarie condizioni di manutenzione.

L'intero appartamento, ad eccezione del bagno, presenta pavimenti in piastrelle di gres, di forma quadrata e dall'effetto "cotto", disposte a 45°. Il bagno, invece, è caratterizzato da piastrelle smaltate lucide, sempre quadrate e posate a 45°, nelle sfumature dell'azzurro e del blu. Le stesse, di dimensioni più ridotte, vengono utilizzate anche per il rivestimento parziale delle pareti, non a tutta altezza, con l'inserimento di elementi decorativi di tonalità più scura. Un'ulteriore decorazione in piastrelle tipo mosaico completa l'area della vasca da bagno, rivestendo parte delle pareti circostanti (in particolare, la zona retrostante la vasca) e l'elemento strutturale curvo. Anche l'angolo cottura, in particolare la parete retrostante il mobilio (nella zona sud/sud-ovest), è rivestito con piastrelle quadrate, alcune delle quali con motivo decorativo, disposte non a tutta altezza.

Le pareti interne verticali sono intonacate e tinteggiate con pittura decorativa in diverse tonalità, mentre gli intradossi dei solai (soffitti) sono trattati con intonaco e pittura chiara. Il disimpegno è dotato di un controsoffitto, anch'esso tinteggiato con una tonalità chiara.

Le porte interne, a scomparsa e inserite nelle pareti, sono realizzate in legno tamburato con impiallacciatura in essenza e alcune presentano decorazioni in vetro. I serramenti esterni, misti in PVC e legno, sono dotati di vetro camera, con la parte esterna di colore chiaro e quella interna in legno. Le finestre sono dotate di persiane a battente in ferro, con lamelle fisse, che forniscono sia oscuramento che protezione.

Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento sono di tipo sottotraccia, risultando funzionanti e in discreto stato di manutenzione, sebbene non siano state reperite le certificazioni degli impianti. Il sistema di riscaldamento è composto da radiatori in alluminio montati sulle pareti e da una caldaia esterna murale alimentata a gas metano.

Tutto quanto sopra, è documentato nel seguente rilievo fotografico eseguito durante il sopralluogo, che rappresenta in dettaglio le condizioni e la disposizione degli spazi e degli impianti, offrendo così una visione chiara e completa di quanto rilevato in sede di accesso:



_ingresso/soggiorno con angolo cottura

ASTE
GIUDIZIARIE®



_balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



_disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®



_bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



_camera da letto



_dettagli



_dettagli

Al momento dell'accesso, e così come è mostrato dalla documentazione sopra riportata, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento staggito e oggetto di stima può ritenersi in buono stato manutentivo, non necessitando, quindi, di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria all'interno dell'unità immobiliare.

Inoltre, per l'unità abitativa staggita **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del più probabile valore dell'immobile *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138², il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare³, viene computata come la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, cortili);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

² D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

³ Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

o vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

o pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

o pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

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

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Il calcolo delle superfici commerciali del bene *de quo* sono riportati nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
appartamento					
<i>ambiente</i>				<i>S_{comm}</i>	
ingresso/soggiorno con angolo cottura	26,20	mq	1	26,20	mq
disimpegno	2,93	mq	1	2,93	mq
camera da letto	15,29	mq	1	15,29	mq
bagno	4,75	mq	1	4,75	mq
superficie netta interna		49,17	mq	49,17	mq
muratura interna	1,16	mq	1	1,16	mq
muratura esterna	11,74	mq	1	11,74	mq
TOTALE - A1				62,07	mq
superfici omogeneizzate					
balcone	5,22	mq			
<i>al 30% fino a 25 mq</i>	5,22	mq	0,3	1,57	mq
<i>al 10% la quota eccedente</i>	0	mq	0,1	0,00	mq
TOTALE - A2				1,57	mq
TOTALE A (A1 + A2)				63,64	mq
TOTALE ARROTONDATO				64	mq

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

quesito 3

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali, è stata acquisita la visura storica dell'immobile, corredata dalla planimetria relativa, sia relativa all'unità immobiliare oggetto di stima che al terreno su cui l'intero complesso residenziale è stato edificato. In questo modo, è stato possibile ricostruire la storia catastale dell'immobile, tracciando l'evoluzione e le modifiche avvenute nel tempo (cfr. Allegati 02 e 03).

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare *de quo* è attualmente identificata nel N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli (NA) con i seguenti dati (cfr. Allegati 02):

▪ **abitazione civile**

Foglio 5, Particella 1053, Sub 6, Categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani

Indirizzo: III traversa di via Cesare Pavese n.2, scala A, piano T

Confinante: a **nord** con altra u.i.u., a **sud** con cortile esterno condominiale, a **est** con via C. Pavese III traversa e a **ovest** con androne comune;

in ditta al sig.:

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo al debitore esecutato.

Tali identificativi catastali sono rimasti invariati sin dalla loro costituzione del 17.02.1994, data in cui sono stati ufficialmente registrati il 13.02.1997 (registrazione n. 3188.7/1994) in ditta alla **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (dal 17.02.1994 al 21.05.1996. Le uniche modifiche registrate riguardano il classamento dell'immobile; in particolare, è stata effettuata una variazione il 27.07.1994, registrata il 24.09.1998, per variazione della destinazione e classamento, con l'annotazione PF/98 (registr. n. 17727.3/1994, notificata con il numero 67886/1998) e la variazione registrata il 17.12.1994, in atti dal 13.05.1997 (registr. n. 3188.5/1994) per diverso classamento, con annotazione (...) *area urbana a porticato mq 52 (...)* (cfr. Allegati 02).

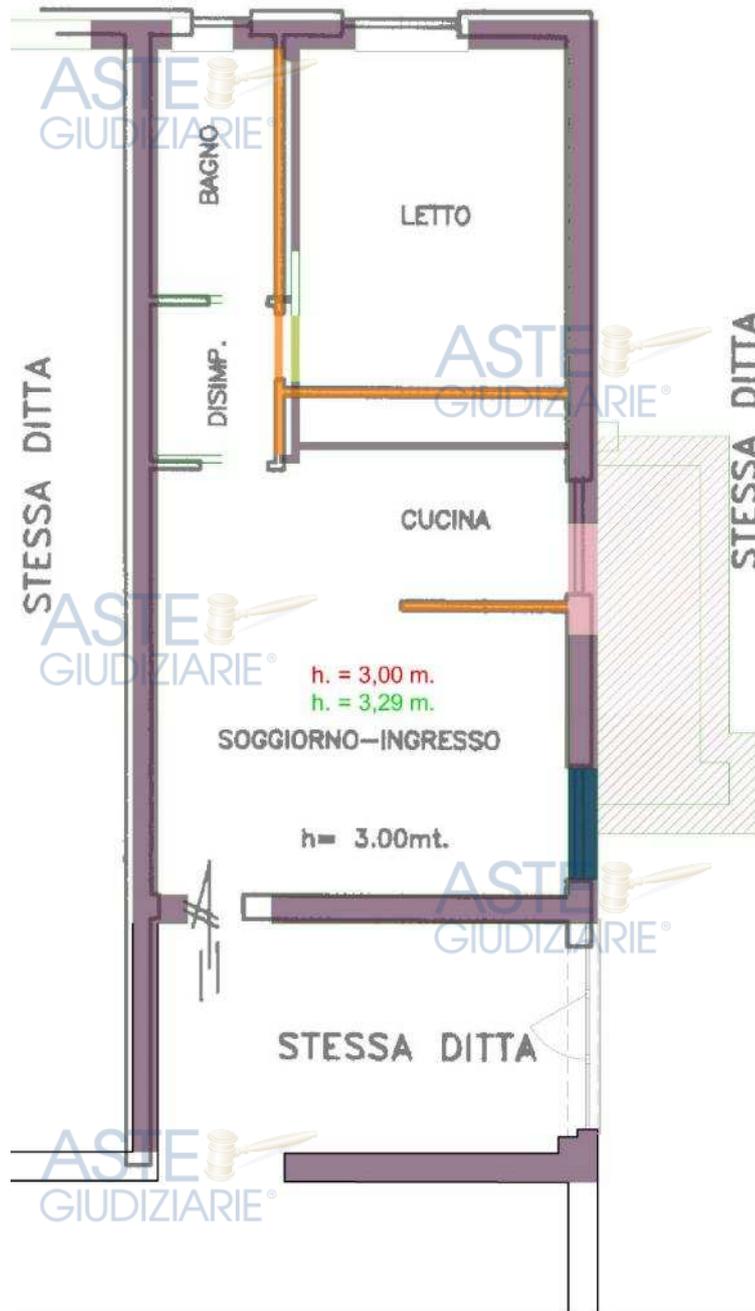
Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con la planimetria catastale rinvenuta dell'unità abitativa oggetto di esecuzione, **al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultima**, si evidenziano le seguenti differenze (cfr. Allegato 14 - grafico 02):

- la diversa conformazione interna di alcuni vani;
- l'apertura di nuovi vani porta interni;
- il diverso posizionamento del vano finestra nell'ingresso/soggiorno;
- la rimozione del vano finestra nell'ingresso/soggiorno;
- la mancata indicazione/rappresentazione del balcone;
- la diversa altezza interna rilevata (3,29 ml rilevati a fronte dei 3,00ml. indicati);

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



VIA L. PAVESE III° TRAV.



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MURATURA NON RILEVATA
- NUOVA APERTURA RILEVATA
- DIVERSO POSIZIONAMENTO VANO FINESTRA e/o PORTAFINESTRA

- VANO FINESTRA NON RILEVATO
- MANCATA INDICAZIONE DEL BALCONE
- QUOTA RILEVATA
- QUOTA INDICATA

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e PLN catastale rinvenuta

Alla luce di quanto sopra rilevato, e fermo restando che eventuali irregolarità potrebbero essere sanabili o richiedere un ripristino urbanistico del bene, si rende necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale. Il costo indicativo di tale operazione è di circa **mille euro (€ 1.000)**, importo che comprende sia il versamento dei tributi speciali catastali⁴ sia l'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati). Si precisa che tale importo può variare in funzione delle richieste specifiche e delle tariffe applicate dal tecnico incaricato.

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'intero fabbricato residenziale di cui è parte integrante il bene staggito sorge sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Mugnano di Napoli (NA) al **foglio 5, Particella 1053, qualità ENTE URBANO** di **ha 01, are 06 e ca 21** (10.621 m²); derivante da TIPO MAPPALE del 21.04.2011, pratica n.NA 0396879, in atti dal 21.04.2011 (registr. n.333169.1/2011).

La stessa, deriva dal FRAZIONAMENTO del 08.06.1990, in atti dal 20.11.1990 (registr. n.996.1/1990), della particella **36** di **ha 01, are 91 e ca 10** (19.110 m²), derivante, sua volta, a seguito del FRAZIONAMENTO del 06.03.1989, in atti dal 20.11.1990 (registr. n.5190.1/1989), dalla maggiore consistenza della originaria p.lla **36** di **ha 02, are 64 e ca 09** (26.409 m²); così distinta all'impianto meccanografico del 22.11.1972, partita 1930, in ditta ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS**; fu **OMISSIS, OMISSIS OMISSIS**; fu **OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**; di **OMISSIS** e fino al 08.06.1990 (cfr. *Allegati 03*).

Relativamente al periodo antecedente l'impianto meccanografico, dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quella storica di impianto, entrambe reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizi Catastali, risulta che l'attuale p.lla **1053** deriva dalla maggiore consistenza della originaria particella **36** di impianto (cfr. *Allegati 03*); e come meglio di seguito rappresentato:

⁴Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 - Tributi Speciali Catastali in vigore dal 1° ottobre 2012;



_sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto

in blu – Estratto di mappa catastale attuale **in grigio** – EDM di impianto (circa 1890)

in verde – attuale p.la 1053 **-----** p.la catastale impianto 36

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

quesito 4

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.la _____ (ex p.la _____ 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 ed eccessivamente lunghe:

LOTTO UNICO DI VENDITA

piena ed intera proprietà di un'abitazione civile in appartamento ubicata nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) all'attuale III traversa di via Cesare Pavese n. 2, all'intero del

compleso residenziale "Parco Amantea"; composta da **ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno**, oltre ad un **balcone** (prospettante all'interno del complesso residenziale); distinta al N.C.E.U. del detto Comune al foglio **5** particella **1053** sub **6**, cat. **A/2**, classe **3**, consistenza **3,5** vani; confina: a **nord** con altra u.i.u., a **sud** con *cortile esterno condominiale*, a **est** con III traversa di via C. Pavese e a **ovest** con androne comune; con (...) *i diritti proporzionali alle parti comuni dell'intero fabbricato come per legge (...) (...) con ogni accessione, accessorio, dipendenze e pertinenze, servitù attive e/o passive, nulla escluso e/o eccettuato, (...)*

Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/difformità rispetto alla planimetria catastale rinvenuta; in linea generale, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato rinvenuto, si rileva la diversa conformazione interna di alcuni vani, l'apertura di nuovi vani porta interni, il diverso posizionamento del vano finestra nell'ingresso/soggiorno, la rimozione del vano finestra nell'ingresso/soggiorno, la mancata indicazione/rappresentazione del balcone e la diversa altezza interna rilevata.

L'intero complesso residenziale è stato edificato in virtù del rilascio della **Concessione Edilizia n. 103/91 del 29.11.1991, prot. n. 12022** e della **Concessione Edilizia in Variante n.81/93 del 15.11.1993**. Relativamente al bene oggetto di vendita, per quanto concerne la (...) *chiusura di porticato libero con la realizzazione di n° 1 unità abitativa (...)* è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3/94** in data **09.08.1995**, a seguito di istanza prot. n. 14560, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, nonché della Legge 23 dicembre 1994 n. 724. Rispetto al grafico allegato all'ultimo titolo edilizio rilasciato, a prescindere dalle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica dell'elaborato stesso e dalle dissomiglianze geometriche di lieve entità, lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/difformità relative, in generale, alla modifica dei prospetti, alla diversa configurazione interna e alla diversa altezza interna rilevata (*3,29 ml rilevati a fronte dei 3,20ml. indicati*).

Attualmente, l'abitazione risulta essere in godimento all'ex moglie del debitore esecutato, in forza del provvedimento di separazione, sentenza n. 1291/2022, pubblicata l'08.04.2022, con il R.G. n. 1558/2020, che le ha assegnato la casa coniugale e i relativi mobili, affinché continui ad abitarci con il figlio minore. La sentenza è regolarmente annotata dall'Ufficiale dello Stato Civile, ai sensi del D.P.R. 3 novembre 2000, n. 396, art. 69, lett. d), ma non risulta trascritta nei Registri Immobiliari.

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità e né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO BASE € 80.000,00 (ottantamila euro)

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. *Allegato 04*), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. *Allegato 05*), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 06.08.2024 nn.41434/32651) sono stati individuati i seguenti titoli;

al sig. **OMISSIS OMISSIS** (*debitore esecutato*) il bene è pervenuto in virtù di:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **27.04.2005** rep. n.87877 e raccolta n.15283, trascritto il **13.05.2005** ai nn.25538/14987, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) **acquista** dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), **il diritto di piena proprietà dell'(...) appartamento posto al piano terra della scala "A", formato da 3,5 vani catastali; confinate con detta via, altro appartamento al piano, cortile condominiale e cassa scale, salvo altri; individuato in catasto al foglio 5, particella 1053 sub.ì6, P.T., sc. A, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5 (...)** (cfr. *Allegato 05a*);

alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, il diritto alienato è pervenuta per:

2. ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **21.05.1996** rep. n.106568, trascritto il **14.06.1996** ai nn.17771/13157, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) **acquista** dalla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (con sede in **OMISSIS** (NA); c.f.: **OMISSIS**), **il diritto di piena proprietà dell'(...) alloggio al piano terra della scala A, composto da ingresso-soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, disimpegno; confinante con III trav. via Cesare Pavese, adiacente cespite, cortile condominiale e cassa scale. (...)** (cfr. *Allegato 05b*);

Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

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;

quesito 6

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura file:///C:/Users/User/Downloads/tav_20070404_0008-2.pdf 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.

A seguito delle ricerche condotte dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Mugnano di Napoli (NA), in risposta alla richiesta inviata tramite posta elettronica certificata (p.e.c.) in data 28 ottobre 2024 (prot. n. 39242 del 28.10.2024 e prot. n. 42753 del 25.11.2024) (cfr. Allegato 06a), risulta che l'intero complesso residenziale, di cui fa parte anche il bene oggetto della presente, è stato edificato in virtù del rilascio della **Concessione Edilizia n. 103/91 del 29 novembre 1991, prot. n. 12022**, a seguito della domanda presentata dall'Amministratore Delegato della **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, finalizzata ad ottenere l'autorizzazione per la (...) **Costruzione di fabbricati per civili abitazioni e locali commerciali** (...) sui mappali 1053, 1054 e 1055 del foglio 5 del medesimo Comune (cfr. Allegato 06b).

Successivamente, in seguito alla richiesta del sig. **OMISSIS OMISSIS**, presidente della **OMISSIS OMISSIS a R.L.**, volta ad ottenere la concessione per realizzare modifiche (...) **in variante alla C.E. N°103/91 con l'obbligo che i piani porticati siano destinati ad uso pubblico così come indicato nel vigente R.E. (...)**, è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Variante n.81/93 del 15.11.1993** (cfr. Allegato 06c).

Inoltre, relativamente al bene *de quo*, per quanto concerne la (...) **chiusura di porticato libero con la realizzazione di n° 1 unità abitativa** (...) è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3/94** in data **9 agosto 1995**, a seguito di istanza prot. n. 14560 presentata a nome del sig. **OMISSIS OMISSIS**, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, nonché della Legge 23 dicembre 1994 n. 724 (cfr. Allegato 06d).

Agli atti dell'Ente comunale, in relazione all'intero complesso immobiliare e, in particolare, all'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, **non risultano presentati ulteriori provvedimenti autorizzativi**, quali Licenze Edilizie, Permessi di Costruire, Condoni, **né tantomeno istanze in sanatoria. Inoltre, non risultano presentate pratiche edilizie** quali D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività), S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), **né per conto del debitore esecutato né per i suoi danti causa.** In aggiunta, relativamente alla suddetta richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico Comunale (cfr. Allegato 06a), concernenti l'esistenza di eventuali provvedimenti riferibili al fabbricato o immobile oggetto di esecuzione (come ordinanze di demolizione, ripristino, ecc.), la verifica di un eventuale prezzo massimo di cessione dell'alloggio oggetto del procedimento, qualora questo faccia parte del patrimonio indisponibile dell'Ente (ex art. 826 c.c.), e ogni altro atto pertinente, l'Ufficio Tecnico non ha fornito alcuna certificazione o attestazione in merito.

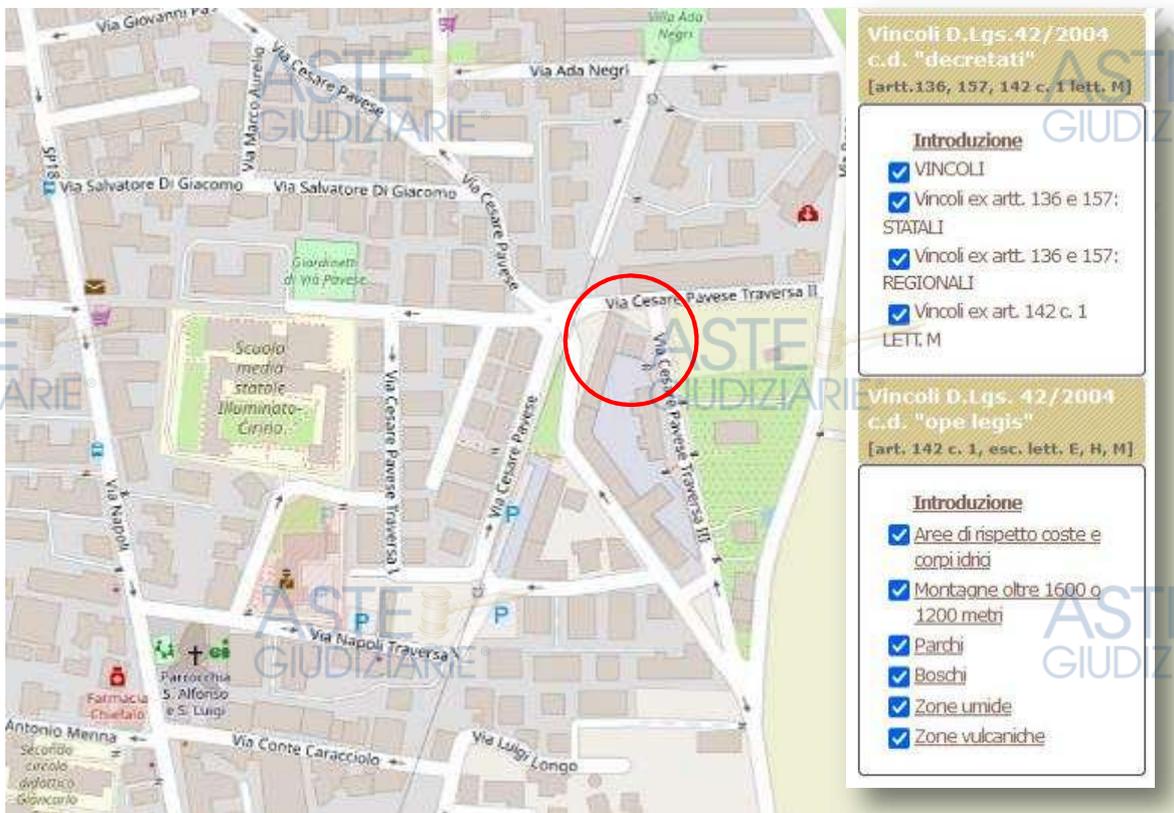
L'intero complesso immobiliare, ancora, e nello specifico l'unità immobiliare staggita e oggetto di stima, per le proprie caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004⁵, Parte II**; mentre per i vincoli, e di cui alla Parte III del suddetto D. Lgs 42/2004, **non risultano emanati provvedimenti specifici di tutela paesaggistica**; così come si evince dalla certificazione resa dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, prot. n.23987 - P del 14.11.2024 (cfr. Allegato 06e).

Quanto sopra trova conferma anche dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP⁶) del Ministero della Cultura* (oltre che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, dove non si annoverano relative

⁵ D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n.137 (G.U. n.45 del 24 febbraio 2004);

⁶ Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

trascrizioni) dal quale si evince⁷ che il bene *de quo* non risulta sottoposto ai vincoli del D. Lgs n.42⁸ del 22 gennaio 2004 c.d. “*decretati*” (artt.136, 157, 142 c.1 lett. M) e c.d. “*ope legis*” (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M):



_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura

ANALISI DIFFORMITA' RISCOstrate

Occorre premettere che l'analisi delle difformità riscontrate e quindi della rispondenza della costruzione alle previsioni dell'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato può essere effettuata esclusivamente per il solo bene oggetto di esecuzione.

Premesso quanto sopra, dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con il grafico rinvenuto (TAV. 3 – pianta – prospetti - sezioni) e

⁷ In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

⁸ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3/94 del 09.08.1995 (ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e Legge 23 dicembre 1994 n. 724), si può constatare (seppur parzialmente) la corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate o comunque un differimento minimo da esse rientrante nel margine di tolleranza del 6% previsto dall'art.34⁹-bis – comma 1-bis lettera d-bis) del D.P.R. 380/2001.

In particolare, **a prescindere dalle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica degli elaborati stessi e dalle dissomiglianze geometriche di lieve entità**, si evidenziano (cfr. Allegato 14 – grafico 03):

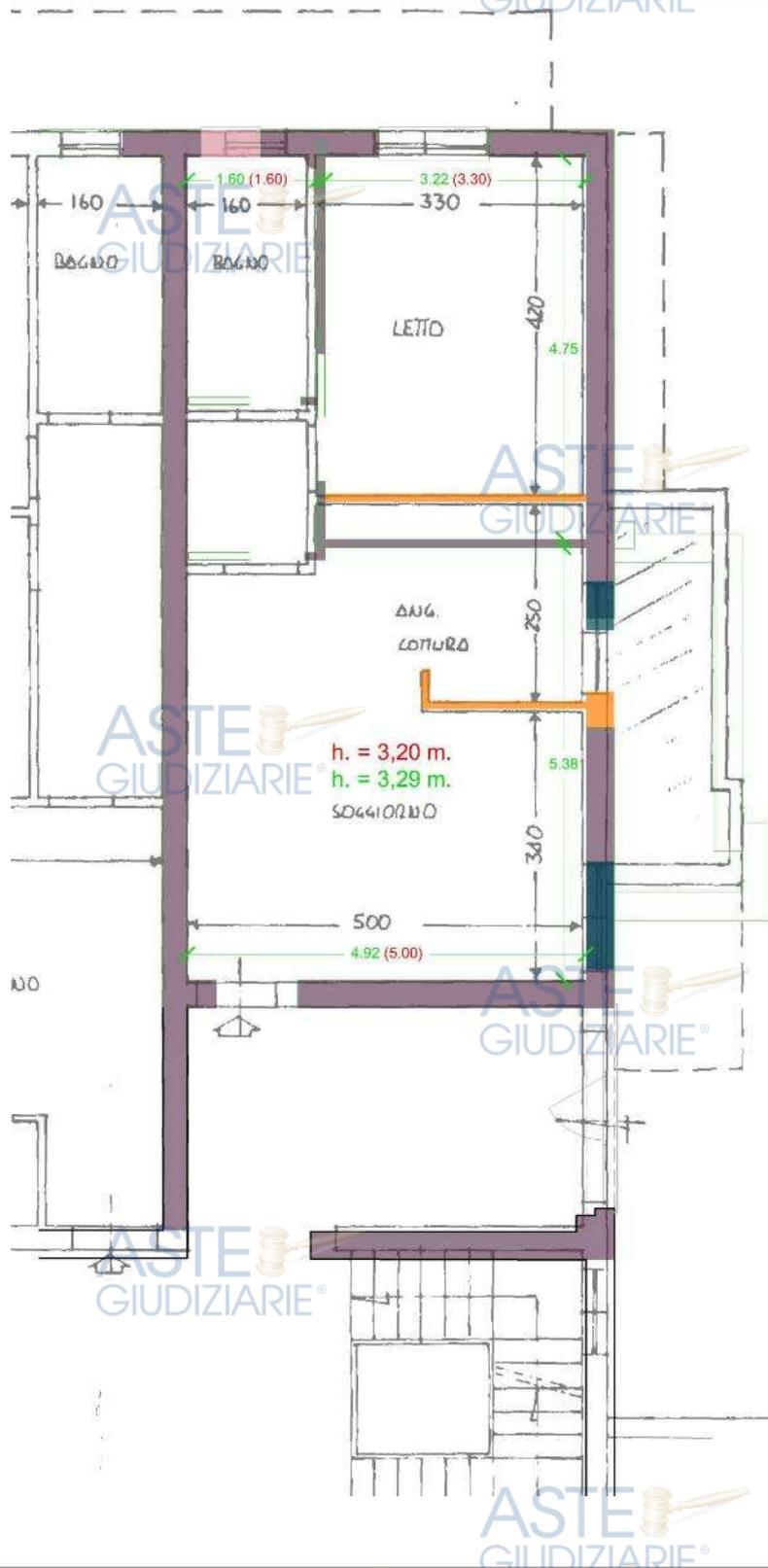
- la diversa conformazione interna di alcuni vani;
- la rimozione/diversa disposizione di alcuni vani finestra nell'ingresso/soggiorno/angolo cottura;
- il diverso posizionamento del vano finestra nel bagno;
- la diversa altezza interna rilevata (3,29 ml rilevati a fronte dei 3,20ml. indicati);

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



⁹ art. 34-bis Tolleranze costruttive;





LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MURATURA NON RILEVATA
- DIVERSO POSIZIONAMENTO VANO FINESTRA e/o PORTAFINESTRA
- VANO FINESTRA NON RILEVATO
- QUOTA RILEVATA
- QUOTA INDICATA

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e grafico (TAV. 3 – pianta – prospetti - sezioni) C.E. in San. n.3/94 del 09.08.1995

Per quanto rilevato, l'unità immobiliare *de quo* risulta realizzata in parziale difformità dal grafico allegato al suddetto titolo edilizio in Sanatoria, senza modificazioni o ampliamenti volumetrici del fabbricato, e con variazioni riguardanti, in generale, il cambiamento dei prospetti, la configurazione interna e la diversa altezza interna rilevata.

Considerata la natura delle opere realizzate e analizzando la normativa urbanistica vigente, così come da informazioni fornite (per le vie brevi) dal tecnico comunale, che comunque non si è espresso formalmente circa l'eventuale sanabilità per tutto quanto sopra esposto, e a mero parere dello scrivente, l'**eventuale** regolarizzazione è valutabile mediante **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria** ai sensi dell'art.37 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività*) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380¹⁰. In base al comma 1 dello stesso articolo (...) *La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro. (...).* Agli oneri di cui sopra vanno aggiunti i diritti richiesti dall'Ente comunale. All'esito del deposito di tutta la documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente per il "rilascio" o eventuale integrazione della stessa e/o eventuali provvedimenti dell'ente.

Per la diversa altezza interna rilevata nell'unità abitativa (*3,29 ml. rilevati a fronte dei 3,20 ml. indicati in sezione*) così come per la differenza tra le quote indicate e quelle rilevate, si può ritenere che le stesse rientrano nei margini di tolleranza del 6% previsti dal comma 1¹¹ dall'art.34-bis, lettera d)-bis.

A seguito dell'eventuale regolarizzazione, ancora, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24¹², d.P.R. 6

¹⁰ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

¹¹ art.34 bis – Tolleranze costruttive; - comma 1 - Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

¹²art.24 (L) Agibilità;

giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (a. attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d. gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e. dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi"..., oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

Alla luce di quanto sopra esaminato e valutato, **non essendo possibile pronunciarsi in merito alla effettiva regolarizzazione delle difformità evidenziate sull'immobile in oggetto, né sulle possibili conseguenze derivanti da un esito negativo della procedura, né tanto meno quantificare, neppure in via approssimativa, i costi per l'eventuale sanabilità** (compresi gli oneri di sanatoria e le eventuali spese per le opere di ripristino), poiché tali costi possono essere definiti solo a seguito della presentazione della domanda agli organi competenti e sono subordinati all'esito dell'istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.), si ritiene, ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene, preferibile applicare un coefficiente riduttivo, espresso in percentuale, da detrarre dal valore di mercato stimato, in funzione dello stato di difformità rilevato e della sua gravità.

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (contratto di mutuo per notar Gennaro FIORDILISO del 27.04.2005, rep. n.87878 e racc. n.15284, trascritto il 04.05.2005 ai nn.23524/7130) è **successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **il bene staggito e oggetto di stima non si**

trova nelle condizioni previste dall'art. 40¹³, comma 6, della legge n. 47¹⁴ del 1985 o dall'art. 46¹⁵, comma 5 del D.P.R. n. 380¹⁶ del 2001 (già art. 17¹⁷, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Altresì, e ai soli fini espositivi, si rileva che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso gli uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e/o del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo), rispettivamente del 18.04.2024 (notifica dell'atto di precetto) e del 09.07.2024 (notifica atto di pignoramento) e comunque sempre successive al suddetto termine ultimo e quindi alle previsioni legislative.

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

quesito 7

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.).

Al momento dell'accesso, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione era **occupata e in uso** alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS)**, in qualità di ex coniuge del debitore esecutato (cfr. Allegato 01 e 07a). Invero, con sentenza del Tribunale di Napoli Nord (CE) del 25.03.2022, n. 1291/2022, pubblicata il 08.04.2022, nel procedimento RG n. 1558/2020, è stata pronunciata la separazione giudiziale tra i coniugi, con l'assegnazione della casa coniugale (bene oggetto

¹³ art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

¹⁴ Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

¹⁵ art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

¹⁶ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

¹⁷ Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

dell'esecuzione) alla suddetta sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (...) con tutti i mobili che la arredano, affinché continui ad abitarci con il figlio minore (...). Tale sentenza è regolarmente annotata, ai sensi del D.P.R. 03.11.2000, n. 396, art. 69, lett. d), dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Mugnano di Napoli (NA); e così come da detto provvedimento. Tuttavia, non risulta trascritta nei Registri Immobiliari (cfr. Allegati 04 e 07b).

Pertanto, in considerazione che l'unità immobiliare staggita risulta **occupata da soggetto terzo con titolo non opponibile alla procedura**, si procederà in primo luogo ad individuare un **canone di locazione corrente** (C_L) di mercato per tale immobile, e in secondo luogo, a calcolare l'importo relativo **all'eventuale indennità di occupazione** (I_o) che potrà essere richiesta, salvo diversa disposizione del Giudice dell'esecuzione, al terzo occupante.

7.1 – INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE

Al fine di determinare l'*indennità di occupazione* del bene *de quo*, si provvede all'individuazione di un **canone di locazione corrente** (C_L) di mercato del bene appartenente allo stesso segmento di quello oggetto di stima.

A tal fine, si considerano i valori di locazione unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 08a) riferiti al primo semestre dell'anno 2024, i quali spaziano in un intervallo compreso tra 4,2 €/m² e 6,5 €/m², con un valore medio di **5,35 €/m²**.

Alla luce, poi, delle caratteristiche specifiche del bene in uso, si può adeguare il suddetto valore con i seguenti coefficienti:

K₁ = 0,95 (*ubicazione*): l'immobile è posizionato in zona decentrata rispetto alla zona OMI considerata;

K₂ = 1,10 (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione non necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria;

K₃ = 0,95 (*livello di piano*): l'u.i. è collocata al piano terra di un fabbricato pluripiano;

K₄ = 0,90 (*disponibilità di parcheggio*): l'u.i. non è dotata di posto auto (scoperto/coperto) né di box auto in una zona con facile possibilità di parcheggio (gratuito, pubblico e/o a pagamento);

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,10 * 0,95 * 0,90 = 0,893 = \mathbf{0,89}$$

Pertanto il **valore unitario di locazione** ($V_{u.l.}$), applicabile per il caso in esame è pari a $5,35 \text{ €/mq} \times 0,89 = 4,761 \text{ €/m}^2/\text{mese}$, ovvero arrotondato a **4,76 €/m² x mese**.

7.2 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del **valore locativo** (e quindi, successivamente, per la verifica del canone di locazione corrente) invece, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), si considera la **superficie utile lorda (S.u.l.)**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale¹⁸). La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA					
appartamento					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	
ingresso/soggiorno con angolo cottura	26,20	mq	1	26,20	mq
disimpegno	2,93	mq	1	2,93	mq
camera da letto	15,29	mq	1	15,29	mq
bagno	4,75	mq	1	4,75	mq
superficie netta interna	49,17	mq		49,17	mq
muratura interna	1,16	mq	1	1,16	mq
TOTALE - A1				50,33	mq
superfici omogeneizzate					
balcone	5,22	mq			
<i>al 30% fino a 25 mq</i>	5,22	mq	0,3	1,57	mq
<i>al 10% la quota eccedente</i>	0	mq	0,1	0,00	mq
TOTALE - A2				1,57	mq
TOTALE A (A1 + A2)				51,90	mq
TOTALE ARROTONDATO				52	mq

¹⁸ *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;*

La **superficie utile lorda (S.u.l.)** dell'abitazione civile oggetto di procedimento risulta essere pari a 51,90 m², arrotondabile (per comodità di calcolo) a **52 m²** (ottantasei).

7.3 – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Avendo calcolato una superficie lorda complessiva pari a **52 m²**, si ottiene:

$$C_L = (V_{u.l.} * S_{u.l.}) = (4,76 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} * 52 \text{ m}^2) = 247,52 \text{ €/mese} = \mathbf{250,00 \text{ €/mese}}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **duecentocinquanta euro mensili (250 €/mensili)**.

7.4 – DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Considerato, inoltre, che l'occupazione avviene nell'ambito di procedimento immobiliare, vista la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'eventuale obbligo di immediato rilascio del bene da parte degli organi della procedura, e vista l'esigenza di assicurare la conservazione in buono stato dei beni, etc., è giusto considerare il canone determinato in maniera ridotta applicando una decurtazione del 10% (K= 0,90) sul canone mensile individuato.

Pertanto, applicando tale riduzione si ha:

$$I_{occ} = 250,00 \text{ €/mese} * 0,90 (10\%) = \mathbf{225,00 \text{ €/mese}}$$

Per quanto sopra illustrato, si quantifica l'eventuale indennità di occupazione (I_{occ}) in **duecentoventicinque euro mensili (225,00 €/mese)**, con un canone annuo (dodici mensilità) pari a duemilasettecento euro (2.700,00 €).

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

quesito 8

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 giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dagli accertamenti effettuati presso L'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), sul bene *de quo* risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 09):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNO

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **09.07.2024**, rep. n.6545, emesso dal Tribunale di Napoli Nord (CE), trascritto il **06.08.2024** ai nn. 41434/32651, **contro** il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS;** c.f.: **OMISSIS OMISSIS)** e **a favore** di **SESTANTE FINANCE S.r.l.** (con sede in Roma (RM), c.f.: 03367430968), gravante il **diritto di proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Mugnano di Napoli (NA) al **foglio 5 particella 1053, sub. 6**, categoria A/2, via Cesare Pavese – III traversa, scala A, piano T (cfr. Allegato 09a);

La suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.315/2024;

B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**, atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **24.04.2005**, rep. n.87878 e raccolta n.15284, iscritta il **04.05.2005** ai nn.23524/7130 (ipoteca totale di € 300.000,00 su con capitale di € 120.000,00), **contro OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), e **a favore di MELIORBANCA S.p.A.** (con sede in Milano (MI), c.f.: 00651540585), gravante il **diritto di proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Mugnano di Napoli (NA) al **foglio 5 particella 1053, sub. 6**, categoria A/2, via Cesare Pavese – III traversa, scala A, piano T (cfr. Allegato 09b).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio illustrato al precedente *quesito 3* e al quale ci si rimanda integralmente, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica della planimetria rinvenuta, si rileva la diversa conformazione interna di alcuni vani con relativa apertura di nuovi vani porta interni, il differimento del vano finestra nell'ingresso/soggiorno, la rimozione del vano finestra nell'ingresso/soggiorno, la mancata indicazione/rappresentazione del balcone e la diversa altezza interna rilevata.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6* e al quale ci si riporta integralmente, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta parzialmente difforme dal grafico rinvenuto (TAV. 3 – pianta – prospetti - sezioni) e allegato alla C.E. in Sanatoria n. 3/94 del 09.08.1995; a prescindere dalle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica degli elaborati stessi e dalle dissomiglianze geometriche di lieve entità, si riscontrano, in termini generali, modifiche dei prospetti, la diversa configurazione interna e la diversa altezza interna rilevata.

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.

quesito 9

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio¹⁹ (<https://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene *de quo* **non ricade su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

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

quesito 10

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.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché sulla base delle risultanze catastali dell'Ufficio del Territorio di Napoli (cfr. Allegato 03), risulta che l'area su cui ricade il bene staggito e oggetto di esecuzione **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**.

In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (cfr. Allegato 10) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici**.

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

quesito 11

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

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

Il bene oggetto di stima **fa parte di un Condominio formalmente costituito**, denominato Condominio "Parco Amantea" e gestito dall'amm.re protempore dott. **OMISSIS OMISSIS**. A seguito di richiesta inoltrata al suddetto a mezzo p.e.c. in data 23.10.2024, comunica che relativamente al bene *de quo* (cfr. Allegato 11a):

- l'importo annuo delle spese di gestione (ordinarie e salvo conguaglio) è di **duecentonovantanove virgola ottantotto euro** (€ 299,88), pari a circa ventiquattro virgola novantanove euro per mese (24,99 €/mese);

¹⁹ Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

- **vi sono spese condominiali ordinarie insolute** per un importo totale di **cinquecentoquattro virgola novantacinque euro (€ 504,95)**;

Tuttavia, per quanto riguarda eventuali quote insolute relative a spese straordinarie già deliberate e/o a procedimenti giudiziari in corso, l'Amministratore non ha fornito alcuna informazione specifica; ha però fornito copia delle **tabelle millesimali** e del **regolamento condominiale** (cfr. Allegato 11b).

Inoltre, ha comunicato che, a breve, e quindi a partire dalla data di invio del suddetto estratto conto, sarà data approvazione ai lavori di ristrutturazione del fabbricato. Tale intervento di ristrutturazione è previsto per essere avviato in tempi prossimi, con l'intenzione di migliorare lo stato e le condizioni dell'immobile.

Ad oggi, però, nessuna altra comunicazione è stata inoltrata allo scrivente.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

quesito 12

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.

12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione²⁰(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*),

²⁰ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima dei beni *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*²¹(...).

Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato.*

*Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*²² (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione.

Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitivi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare²³.

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria A/2 (*abitazioni civili*).

²¹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

²² da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

²³ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8

Le indagini, *in primis*, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo (1°) semestre 2024 (cfr. Allegato 08a). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di milleduecentocinquanta euro per metro quadrato (1.250 €/m²) e millenovecentocinquanta euro per metro quadrato (1.950 €/m²), con un valore medio di **milleseicento euro per metro quadrato (1.600 €/m²)**, per le *Abitazioni civili* (cfr. Allegato 08a):

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: NAPOLI

Comune: MUGLIANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA NAPOLI, VIA PAVESE, VIA DE CURTIS, VIA MERCATO, VIA MONTALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1950		4,2	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1300	L	2,8	4,3	L
Box	NORMALE	760	1150	L	3,2	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	2000	L	4,3	6,7	L

_Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2024 – sem. 1

Onde conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero Comune, indica un valore unitario medio di **milleseicentonovanta euro per metro quadrato (1.690 €/m²)** per la tipologia degli *appartamenti* (cfr. Allegato 08b);
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **milleottocentonovantotto euro per metro quadrato (1.898 €/m²)** (cfr. Allegato 08c);

- Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra milleduecentosedici euro per metro quadrato (1.216 €/m²) e duemilaquattordici euro per metro quadrato (2.014 €/m²), con un valore medio di **milleseicentoquindici euro per metro quadrato (1.616 €/m²)**, per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* (cfr. Allegato 08d).

Altre indagini, e al solo fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona (e nelle zone limitrofe). Analizzando il contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati della stessa tipologia di quello di cui è parte integrante il bene *de quo*, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 700 €/m² ai 2.400 €/m², in funzione comunque dell'esatta ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia, da considerare tendenzialmente più alti nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

Inoltre sono stati reperiti degli atti di vendita/cessione di beni simili e appartenenti allo stesso complesso immobiliare (CONDOMINIO PARCO AMANTEA) di via Cesare Pavese III traversa. In particolare è stato rinvenuto per notar **OMISSIS** **OMISSIS**, atto di compravendita del **13.11.2024**, rep. n.4349 e raccolta n.3118, trascritto il 15.11.2024 ai nn.55309/43450 (cfr. Allegato 08e) e per notar **OMISSIS** **OMISSIS**, atto di compravendita del **15.02.2023**, rep. n.3308 e raccolta 2630, trascritto il 08.03.2023 ai nn.1284/9160 (cfr. Allegato 08f).

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con gli identificativi dei beni e dei prezzi di vendita:

data atto	Registro gen. e part.	Repertorio e raccolta	identificativo catastale						Prezzo di vendita	Prezzo unitario
			foglio	particella	sub	categoria	consistenza (vani)	sup. catastale (mq)		
13.11.2024	55309/43450	4349/3118	5	1053	228	A/2	7	142	100.000,00 €	704,23 €
15.02.2023	12481/9160	3308/2630	5	1053	120	A/2	6,5	119	160.000,00 €	1.344,54 €

Confrontando le diverse fonti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro nei valori forniti dall'O.M.I.. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **milleseicento euro a metro quadrato (1.600 €/m²)** con riferimento alle *abitazioni civili* in uno stato manutentivo *normale*.

12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale delle unità immobiliari *de quo* è pari a sessantatré virgola sessantaquattro metri quadrati (63,64 m²), arrotondabile per comodità di calcolo a **sessantaquattro metri quadrati (64 m²)**.

12.3 - STIMA DEL BENE

La valutazione del bene *de quo* viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V_{u.m.})** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **milleseicento euro a metro quadrato (1.600 €/m²)**, con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 0,95 (*ubicazione*): l'immobile è posizionato in zona decentrata rispetto alla zona OMI considerata;

K₂ = 1,15 (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione non necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria;

K₃ = 0,95 (*livello di piano*): l'u.i. è collocata al piano terra di un fabbricato pluripiano;

K₄ = 0,95 (disponibilità di *parcheggio*): l'u.i. non è dotata di posto auto (scoperto/coperto) né di box auto in una zona con facile possibilità di parcheggio (gratuito, pubblico e/o a pagamento);

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,15 * 0,95 * 0,95 = 0,985 = \mathbf{0,98}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$1.600 \text{ €/m}^2 * 0,98 = \mathbf{1.568,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.568 \text{ €/mq} * 64 \text{ mq}) = 100.352,00 \text{ €} = \mathbf{100.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato del bene stagiato, ipotizzato in condizioni ordinarie ($V_{m.c.o.}$), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **centomila euro (100.000,00 €)**.

12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Il suddetto valore di mercato prima determinato (probabile valore di mercato in condizioni ordinarie) deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura urbanistica che catastale e delle spese condominiali insolute e così distinte:

- *difformità/differenze catastali:* 1.000,00 €
- *spese condominiali insolute:* 504,95 €
- *attestato di prestazione energetica:* 1.000,00 €

Ai fini della stima, tuttavia, risulta più opportuno sostituire gli importi indicati con un coefficiente riduttivo, espresso in percentuale, da applicare quale detrazione generale al posto dei costi specifici da sostenere. Questi costi potrebbero includere, a titolo esemplificativo, quelli relativi a una eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica, la risoluzione della mancanza di agibilità o abitabilità, gli oneri condominiali insoluti e altre spese correlate. Tuttavia, non essendo possibile determinare con certezza l'entità di tali costi in questa sede, l'approccio di utilizzare una detrazione forfettaria risulta essere la soluzione più adeguata per la stima in esame. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle differenze/difformità e/o

problematiche esistenti, quant'altro non rilevato e/o salvo imprecisioni, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% ($K_{diff} = 0,90$).

Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V'_{m.c.o.} - K_{diff}) = 100.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 90.000,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore finale del bene *de quo* allo stato di fatto ($V'_{m.s.f.}$), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **novantamila euro (€ 90.000,00)**.

12.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, eventuali oneri condominiali insoluti, nonché attesa la natura del bene e la tipologia di vendita²⁴ che si andrà ad effettuare, tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto²⁵.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 90.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 81.000,00 \text{ €} = 80.000,00 \text{ €}$$

Pertanto il **più probabile valore finale del lotto di vendita è di ottantamila euro (80.000,00 €)**.

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

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

quesito 13

²⁴ "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato, non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

²⁵ Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

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.

quesito 14

*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**.*

Dal **certificato storico di residenza** rilasciato dal Comune di Mugnano di Napoli (NA) in data 16.10.2024, risulta che il debitore esecutato è stato cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente (A.N.P.R.) per irreperibilità, con data di cancellazione fissata al 10.10.2023, alla quale corrisponde la pratica n. 601. Pertanto, alla data della notifica del pignoramento, avvenuta il 09.07.2024, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 143²⁶ c.p.c., il debitore risultava già ufficialmente irreperibile all'indirizzo precedentemente registrato (cfr. Allegato 12).

Dall'**estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Mugnano di Napoli (NA) in data 16.10.2024, risulta che il debitore esecutato aveva contratto matrimonio in data 06.09.2007, atto n.61, parte II, serie A, con la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS)**, attuale occupante, scegliendo il regime della comunione dei beni; con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord del 24.03.2022, sentenza n.1291/2022, pubbl. il 08.04.2022, in R.G. al n. 1558/2020, però, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi (cfr. Allegato 13).

²⁶ art. 143 c.p.c. – Notificazione a persona di residenza, dimora e domicilio sconosciuti.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.53 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica per immobile, planimetria catastale del bene staggito e elaborato planimetrico;**
- **all.03 - Visura storica per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

a. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 27.04.2005, rep. n.87877 e raccolta n.15283, trascritto il 13.05.2005 ai nn.25538/14987; **b.** n.t. - atto di **ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA** del 21.05.1996, rep. n. 106568, trascritto il 14.06.1996 ai nn.17771/13157;

- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

a. richiesta **UTC - COMUNE DI MUGNANO DI NAPOLI** e ricevuta protocollo generale; **b.** **Concessione Edilizia n.103 del 29.11.1991** e grafici; **c.** **C.E. in Variante n.81 del 15.11.1993**; **d.** **C.E. in SANATORIA n.3/94 del 09.08.1995**; **e.** **certificazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, prot. 23987 (partenza) del 14.11.2024;**

- **all.07 – Documentazione occupante;**

a. certificato storico di residenza occupante; **b.** Sentenza n.1291/2022, pubbl. il 08.04.2022, R.G. n.1558/2020;

- **all.08 – Comparabili e valori di mercato reperiti;**

a. quotazioni O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, anno 2023 semestre 2°; **b.** quotazioni immobiliari sito web specializzato www.mercato-immobiliare.info; **c.** quotazioni immobiliari sito web specializzato www.immobiliare.it; **d.** quotazioni immobiliari sito web specializzato www.borsinoimmobiliare.it; **e.** atto di **COMPRAVENDITA** del 13.11.2024; **f.** atto di **COMPRAVENDITA** del 15.02.2023;

- **all.09 - Note delle formalità:**

a. n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 09.07.2024, rep. n.6545, trascritto il 06.08.2024 ai nn.41434/32651; **b.** n.i. – **IPOTECA VOLONTARIA** del 27.04.2005, rep. n.87878, iscritta il 04.05.2005 ai nn.23524/7130;

- **all.10 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);

- **all.11 – Informazioni condominiali;**

a. certificazione estratto conto amm.re pro tempore; **b.** regolamento condominiale e tabelle millesimali;

- **all.12 - Certificato storico di residenza (debitore esecutato)**

- **all. 13 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;**

- **all.14 - Elaborati grafici (n.3 tavole);**



- all.15 - Documentazione fotografica;
- all.16 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.



Con osservanza

OMISSIS, 12.02.2025



l'esperto stimatore

OMISSIS

