

	<p style="text-align: center;"><b>TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD</b> <i>III Sezione Civile</i></p> <p style="text-align: center;"><b>PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE</b> <b>N° 565/2015 R.G. Esec.</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI</b> <b>SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO</b> <b>NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 565/2015</b></p>
	<p><i>Creditore procedente:</i> DEUTSCHE BANK S.P.A.</p> <p><i>Debitore esecutato:</i> ██████████</p> <p><i>Creditori intervenuti:</i></p> <p style="text-align: center;"><b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE</b> <i>Dott.ssa Fabrizia FIORE</i></p> <p><b>CUSTODE GIUDIZIARIO</b> <i>Avv. Rossella ANTONUCCI</i></p> <p><b>ESPERTO DEL GIUDICE</b> <i>Arch. Mario NIRO</i></p> <p><i>Frignano (CE), 03 Settembre 2019</i></p>

**INDICE DEGLI ARGOMENTI**

<b>A) <i>PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'</i></b>	<b><i>pag. 3</i></b>
<b>B) <i>DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ORGANIZZAZIONE RELAZIONE PERITALE</i></b>	<b><i>pag. 3</i></b>
<b>C) <i>DATI IMMOBILE</i></b>	<b><i>pag. 5</i></b>
<b>D) <i>CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI</i></b>	<b><i>pag. 5</i></b>
<b>E) <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i></b>	<b><i>pag. 7</i></b>
<b>F) <i>CONTROLLO PRELIMINARE</i></b>	<b><i>pag. 8</i></b>
<b>G) <i>RISPOSTE AI QUESITI</i></b>	<b><i>pag. 9</i></b>
<b>H) <i>ALLEGATI</i></b>	<b><i>pag. 48</i></b>

## **A) PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA**

Il sottoscritto arch. Mario NIRO, con studio in Frignano (CE) alla Via Alveo Anna Rosa n° 11, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caserta al n° 2488 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli Nord con n° 670, in data 19/03/2018 viene nominato **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli Nord, *dott.ssa Fabrizia FIORE*, nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n° 565/2015 R.G. Esec.**; procedura promossa dalla DEUTSCHE BANK S.p.A., con sede legale in Milano alla Piazza del Calendario n. 3 (C.F. e P.IVA: 01340740156), contro [REDACTED].

In data 23/03/2018, il sottoscritto presta giuramento mediante sottoscrizione e successivo deposito, avvenuto in via telematica, di atto di accettazione dell'incarico e dichiara di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità, riguardo all'incarico affidato.

Nel decreto di nomina del sottoscritto, quale esperto stimatore per la procedura in oggetto, si richiede di verificare la completezza dei documenti depositati di cui all'ex art. 567 c.p.c., e provvedere alla redazione della relazione di stima, sulla base dei quesiti formulati nelle linee guida trasmesse al sottoscritto nello stesso giorno d'invio del decreto di nomina. I quesiti di cui sopra sono i seguenti:

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

3

## **B) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ORGANIZZAZIONE RELAZIONE PERITALE**

Ciò doverosamente premesso, l'esperto del giudice, successivamente al conferimento dell'incarico

### **ACQUISIVA**

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

#### **CARTELLA 0**

**ALLEGATO 0.1:** modulo di controllo documentazione per la verifica della completezza della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.) dal creditore procedente;

**ALLEGATO 0.2.1, 0.2.2 e 0.2.3:** certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente;

**ALLEGATO 0.3:** comunicazione al G.E. dell'incompletezza della certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente;

**ALLEGATO 0.4:** provvedimento del G.E. con il quale fissa al creditore procedente l'onere di integrare la documentazione risultante carente;

**ALLEGATO 0.5:** decreto di fissazione udienza per il 19/02/2019 ore 11:30 per la comparizione delle parti davanti al G.E.;

**ALLEGATO 0.6:** verbale di udienza del 19 Febbraio 2019;

*ALLEGATO 0.7:* decreto di fissazione udienza per l' 08/10/2019 ore 10:30 per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita;

*ALLEGATO 0.8:* foglio informativo da consegnare al debitore al momento dell'accesso.

*N.B.:* tra i documenti raccolti ed inclusi nella presente cartella, per ragioni di sintesi, non sono stati inseriti: 1) il decreto di nomina dell'esperto, con contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, 2) le linee guida per l'esperto nella redazione della relazione di stima, 3) quanto già presente nel fascicolo della procedura esecutiva, regolarmente depositato in cancelleria del Tribunale di Napoli Nord.

## **CARTELLA 1**

*ALLEGATO 1.1:* invio comunicazione della data di sopralluogo (11/04/2018 ore 09:30) e contestuale inizio delle operazioni peritali al debitore esecutato, a mezzo raccomandata A/R e telegramma, ed al legale del creditore procedente, a mezzo PEC;

*ALLEGATO 1.2:* ricevuta d'invio della raccomandata A/R e telegramma, e ricevuta della PEC, inerenti la comunicazione d'inizio operazioni peritali e data di sopralluogo;

*ALLEGATO 1.3:* verbale di primo sopralluogo e contestuale apertura delle operazioni peritali;

*ALLEGATO 1.4:* invio comunicazione della data del secondo sopralluogo (10/05/2018 ore 09:30) al debitore esecutato, a mezzo mail ordinaria, e al legale del creditore procedente, a mezzo PEC;

*ALLEGATO 1.5:* ricevuta d'invio della posta elettronica ordinaria, e ricevuta della PEC, inerenti la comunicazione della data di secondo sopralluogo;

*ALLEGATO 1.6:* verbale del secondo sopralluogo del 10 Maggio 2018;

*ALLEGATO 1.7:* ricevuta dell'invio, a mezzo PEC, della relazione tecnica di stima, con relativi allegati, ai legali rappresentanti del creditore procedente e debitore esecutato.

## **CARTELLA 2**

*ALLEGATO 2.1:* sovrapposizione della foto satellitare dell'area in cui è allocato il fabbricato con la relativa mappa catastale;

*ALLEGATO 2.2:* rilievo fotografico eseguito il giorno del sopralluogo (10 e 12 Maggio 2018);

*ALLEGATO 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3 e 2.3.4:* planimetria dello stato reale dei luoghi, rilievo metrico eseguito il giorno del sopralluogo (10 e 12 Maggio 2018);

*ALLEGATO 2.4:* visura catastale, attuale e storica, per immobile del cespite pignorato;

*ALLEGATO 2.5:* planimetria catastale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;

*ALLEGATO 2.6:* visura catastale storica per immobile del terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui insiste l'immobile pignorato;

*ALLEGATO 2.7:* planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità (stato di fatto/catastale);

*ALLEGATO 2.8:* atto di acquisto del bene oggetto di pignoramento in favore del debitore esecutato;

*ALLEGATO 2.9:* atto di compravendita del bene (identificato al Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 1954) in favore del dante causa (con indicazione della servitù attiva di passaggio sulla Particella 1953);

*ALLEGATO 2.10:* estratto di mappa catastale;

*ALLEGATO 2.11:* ispezioni ipotecarie condotte presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli e Caserta – Santa Maria Capua Vetere;

*ALLEGATO 2.12:* provvedimenti autorizzativi (P.d.C. n° 116/07 del 13 Febbraio 2008 e P.d.C. in Sanatoria n° 39/08 del 08 Luglio 2008) e grafici di progetto;

ALLEGATO 2.13.1, 2.13.2, 2.13.3 e 2.13.4: planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità (stato di fatto/progetto);

ALLEGATO 2.14: certificazione emessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli in merito alla procedibilità dell'istanza di Permesso di Costruire - pratica n° 4/2012, prot. gen. 636 del 12/01/2012;

ALLEGATO 2.15: certificato di destinazione urbanistica e certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli, a firma del responsabile del settore tecnico;

ALLEGATO 2.16: certificazione usi civici, acquisita presso l'Unità Operativa Dirigenziale Ufficio Centrale Foreste e Caccia Sezione Usi Civici – della Regione Campania;

ALLEGATO 2.17: certificato di residenza storico del debitore esecutato;

ALLEGATO 2.18: certificato di matrimonio per estratto del debitore esecutato.

### C) DATI IMMOBILE

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima, un fabbricato per civile abitazione con annessa pertinenza consistente in cortile-giardino, è sito nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) alla [REDACTED] ed è identificato catastalmente, al Catasto Fabbricati, nel modo come segue:

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Indirizzo
[REDACTED]	I	[REDACTED]	I	[REDACTED]	[REDACTED]

Il suddetto fabbricato è stato edificato sul suolo identificato catastalmente, ad oggi, al Catasto Terreni nel modo seguente:

Comune	Foglio	Particella	Superficie	Qualità-Classe	Indirizzo
[REDACTED]	I	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

### D) CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

19 Marzo 2018: decreto di nomina quale esperto stimatore in merito all'esecuzione immobiliare n° 565/2015 R.G. Esec. e contestuale formulazione dei quesiti;

23 Marzo 2018: giuramento mediante sottoscrizione con successivo deposito di atto di accettazione dell'incarico e dichiarazione di assenza d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato;

27 Marzo 2018: acquisizione telematica (mediante il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e di pubblicità immobiliare) visura storica per immobile (fabbricato e terreno), estratto di mappa e planimetria catastale. Richiesta "Certificazioni Usi Civici" all'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania. Richiesta, al competente Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli, copia del/i Titolo/i Abilitativo/i e allegati grafici di progetto, Certificato di Agibilità, etc. Invio comunicazione della data di sopralluogo e del contestuale inizio operazioni peritali (11 Aprile 2018, ore 09:30) al legale del creditore precedente, a mezzo PEC;

28 Marzo 2018: invio comunicazione della data di sopralluogo e del contestuale inizio operazioni peritali (11 Aprile 2018, ore 09:30), a mezzo raccomandata A/R, al debitore esecutato. Invio della ricevuta di liquidazione acconto spese, a mezzo PEC, al legale del creditore precedente;

03 Aprile 2018: acquisizione, presso il competente Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA), del certificato di residenza storico dell'esecutato e certificato dello stato di famiglia. Acquisizione, presso il competente Ufficio dello Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania (NA), del certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato;

11 Aprile 2018: sopralluogo, così come comunicato con raccomandata A/R e PEC del 27 e 28 Marzo c.a.. L'assenza delle parti in causa ha determinato la sospensione delle operazioni peritali, rinviando le stesse a data da comunicare;

12 e 13 Aprile 2018: acquisizione della documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli;

16 Aprile 2018: Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere (CE). Invio comunicazione data nuovo sopralluogo e del contestuale inizio operazioni peritali (10 Maggio 2018, ore 09:30) al legale del creditore precedente, a mezzo PEC;

16 Aprile 2018: Invio comunicazione della data di sopralluogo e del contestuale inizio operazioni peritali (10 Maggio 2018, ore 09:30) al debitore esecutato, a mezzo posta elettronica ordinaria (N.B.: l'invio della suddetta comunicazione è stata inoltrata, come da accordi, dal Custode Giudiziario);

19 Aprile 2018: acquisizione telematica (mediante il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e di pubblicità immobiliare) di nuove Ispezioni ipotecarie;

21 Aprile 2018: invio, al Giudice dell'Esecuzione, "Modulo controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c." verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

10 e 12 Maggio 2018: secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva. Rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento;

11 Maggio 2018: Nuove Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli. Acquisizione "Certificazioni Usi Civici" all'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania;

07 Giugno 2018: Nuove Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli;

13 Giugno 2018: Richiesta, al competente Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli, integrazione documentazione tecnica e certificazioni;

15 Giugno 2018: invio, al Giudice dell'Esecuzione, della relazione riguardante la mancata completezza della documentazione depositata dal creditore precedente ovvero dell'incompletezza del Certificato Notariale;

16 Giugno 2018: acquisizione telematica (mediante il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e di pubblicità immobiliare) di nota di trascrizione;

18 Settembre 2018: udienza di comparizione delle parti. Il Giudice dell'Esecuzione, sulla scorta della lettura degli atti della procedura espropriativa immobiliare e dell'esame della certificazione notariale sostitutiva, fissa al creditore precedente il termine di sessanta giorni per l'integrazione della documentazione risultata carente;

01 Febbraio 2019: il Giudice dell'Esecuzione, sulla scorta della lettura degli atti della procedura espropriativa immobiliare, e dopo attento esame della documentazione integrata dal creditore precedente, così come richiesta dal G.E. nell'udienza del 18/09/2018, fissa per la comparizione delle parti davanti a Sé l'udienza del 19/02/2019, ore 11:30;

19 Febbraio 2019: il Giudice dell'Esecuzione, come riportato nel verbale di udienza, preso atto di quanto dichiarato dal creditore precedente e dal debitore esecutato, rispettivamente rappresentati dai propri legali costituiti, si riserva di decidere;

18 Giugno 2019: il Giudice dell'Esecuzione, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 19/02/2019, fissa l'udienza del 08/10/2019, ore 10:30, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita;

05 Luglio 2019: richiesta, al competente Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli, integrazione documentazione tecnica e certificazioni;

10 Luglio 2019: nuova acquisizione telematica (mediante il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e di pubblicità immobiliare) visura storica per immobile (fabbricato e terreno) e planimetria catastale;

11 e 15 Luglio 2019: nuove Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta - Santa Maria Capua Vetere;

18 Luglio 2019: verifica, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, dell'assenza di contratti di locazione stipulati per l'immobile oggetto di procedura;

23 Luglio 2019: acquisizione, presso il competente Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA), del certificato di residenza storico dell'esecutato. Ottenimento, presso il competente Ufficio dello Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania (NA), del certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato. Acquisizione, presso il competente Ufficio Anagrafe e dello Stato Civile del Comune di Mugnano di Napoli (NA), del certificato di morte della sig.ra Luigia Catone. Ricognizione presso agenzie immobiliari operanti sul territorio del Comune di Mugnano di Napoli;

25 Luglio 2019: nuova acquisizione telematica (mediante il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e di pubblicità immobiliare) visura storica per immobile;

06 Agosto 2019: nuove Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli;

07 Agosto 2019: acquisizione della documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli;

09 Agosto 2019: nuova ricognizione presso agenzie immobiliari operanti sul territorio del Comune di Mugnano di Napoli;

03 Settembre 2019: invio della relazione tecnica di stima e relativi allegati, a mezzo PEC, ai legali del creditore procedente e debitore esecutato;

03 Settembre 2019: deposito telematico della relazione tecnica di stima con relativi allegati, nonché la stessa senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa.

## **E) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti, fissava, di comune accordo con il Custode Giudiziario, per le ore 09:30 del giorno 11 Aprile 2018, presso l'immobile oggetto di pignoramento, contestualmente al sopralluogo, l'inizio delle operazioni peritali; così come debitamente comunicato il 28 Marzo 2018 al debitore esecutato, con raccomandata A/R, ed al legale del creditore procedente, a mezzo PEC (**v. all. 1.1**).

Alle ore 09:30 presso il luogo di causa oltre al sottoscritto ed al Custode Giudiziario non erano presenti, sebbene convocate, alcuna delle parti in causa. Alle ore 10:30 circa, dopo aver atteso inutilmente l'arrivo dei convocati, gli ausiliari del Giudice, al fine di acquisire informazioni, si recano presso l'indirizzo di residenza dell'esecutato (come indicato dal Certificato di Residenza Storico rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania). Alle ore 12:00 circa gli ausiliari del Giudice, considerato l'esito dell'indagine suppletiva, sospendono le operazioni peritali e rinviando le stesse a data da comunicare.

Quanto sopra accennato sinteticamente, viene puntualmente descritto nel verbale di sopralluogo (**v. all. 1.3**).

Nei giorni a seguire, il lavoro è proseguito acquisendo e formulando richiesta di ottenimento, presso i competenti Uffici (Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli, Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania, Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, etc.) copie degli atti e documenti necessari alla stesura della relazione tecnica di stima. Si conseguiva in tal modo: le visure catastali e la relativa planimetria, le ispezioni ipotecarie, i permessi di costruire con gli allegati grafici di progetto e certificazione varia (certificato di destinazione urbanistica, certificazione in merito a procedure espropriative, etc.), il certificato usi civici, etc.

7

Gli ausiliari del Giudice, visto l'esito del primo sopralluogo, durante il quale si è riscontrata l'assenza dei convocati, provvedono a fissare una nuova data di sopralluogo, preventivamente concordata con le parti coinvolte, per il giorno 10 Maggio 2018 alle ore 09:30, presso l'immobile oggetto del procedimento esecutivo (Mugnano di Napoli - NA - , Via Luca Giordano n. 67). Provvedono quindi, in data 16 Aprile 2018, a comunicare quanto sopra descritto al debitore esecutato, con invio di posta elettronica ordinaria, e al legale del creditore procedente, tramite posta elettronica certificata (**v. all. 1.4**).

Il giorno 10 Maggio 2018 il sottoscritto ed il Custode Giudiziario, nell'ora e nel luogo annunciato alle parti nella comunicazione di cui sopra, danno seguito alle operazioni peritali. Alle ore 09:30 sono presenti, oltre agli ausiliari del G.E., il sig. ██████████, debitore esecutato, mentre le altre parti in causa, benché regolarmente convocate, risultano assenti.

Nel corso del sopralluogo, dopo aver fatto lettura ai presenti dei quesiti posti al sottoscritto dal Giudice dell'Esecuzione e consegnato la scheda informativa al debitore esecutato (**v. all. 0.8**), viene effettuato rilievo metrico e fotografico parziale del bene pignorato in esame.

Alle ore 11:15 gli ausiliari del Giudice sospendono le operazioni peritali, dichiarandole ultimate, non prima però di aver concordato con l'esecutato, data l'estensione del compendio oggetto di pignoramento, una nuova data di sopralluogo al fine di completare il rilievo (metrico e fotografico) del bene in questione. Al termine viene redatto il relativo verbale e, dopo averne dato lettura ai presenti, viene sottoscritto dagli stessi (**v. all. 1.6**).

In data 15 Giugno 2018 si informa il Giudice dell'Esecuzione che la certificazione notariale, prodotta dal creditore procedente, in seguito ad una più approfondita analisi e ad accertamenti fatti presso l'Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei R.R.I.I. e Catasto), risulta incompleta (**v. all. 0.3**). In data 22 Giugno 2018 il Giudice dell'Esecuzione, appreso quanto sopra descritto, invita verbalmente il sottoscritto a sospendere i lavori, soprassedendo dal compimento di ulteriori attività.

In data 18 Settembre 2018, il Giudice dell'Esecuzione in occasione dell'udienza di comparizione delle parti, sulla scorta della lettura degli atti della procedura espropriativa immobiliare e dell'esame della certificazione notariale sostitutiva depositata, fissa al creditore procedente il termine di sessanta giorni per l'integrazione della documentazione risultata carente, a partire dalla data suddetta (**v. all. 0.4**).

In data 01 Febbraio 2019, il Giudice dell'Esecuzione, sulla scorta della lettura degli atti della procedura espropriativa immobiliare, e dopo attento esame della documentazione integrata dal creditore procedente, così come richiesta dal

G.E. nell'udienza del 18/09/2018, fissa per la comparizione delle parti davanti a Sé l'udienza del 19/02/2019, ore 11:30 (v. *all. 0.5*).

In data 19 Febbraio 2019, il Giudice dell'Esecuzione, come riportato nel verbale di udienza, preso atto di quanto dichiarato dal creditore procedente e dal debitore esecutato, rispettivamente rappresentati dai propri legali costituiti, si riserva di decidere (v. *all. 0.6*).

In data 18 Giugno 2019, il Giudice dell'Esecuzione, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 19/02/2019, fissa l'udienza del 08/10/2019, ore 10:30, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita (v. *all. 0.7*).

**F) CONTROLLO PRELIMINARE: verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Il sottoscritto Esperto stimatore ha verificato, prima di ogni altra operazione, la completezza della documentazione (ex art. 567 c.p.c.) depositata dal creditore procedente, relativa al bene oggetto di pignoramento. Il relativo "Modulo di Controllo" è stato depositato telematicamente in cancelleria in data 21 Aprile 2018 con la dicitura "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E." (v. *all. 0.1*).

Dall'esame dei documenti presenti nel fascicolo, risulta depositata dal creditore procedente la seguente documentazione:

- a) certificazione notariale sostitutiva. L'anzidetta certificazione è completa, essa risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Non risulta depositato in atti da parte del creditore procedente:

- a) estratto catastale attuale e storico. Ciò premesso va precisato comunque che nella certificazione notariale sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- b) certificato di stato civile o certificato di matrimonio.

In merito allo stato civile del debitore esecutato è possibile affermare, in base alla documentazione acquisita (Certificato di matrimonio con annotazioni a margine, rilasciato dal Comune in cui lo stesso è stato celebrato), che lo stesso è coniugato, in regime di separazione dei beni, dal 05 Giugno 2008 ovvero dal suddetto certificato si apprende che con Decreto del Tribunale di Napoli Nord n. 9297 in data 02/11/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

**In merito alla completezza della certificazione notariale, contrariamente a quanto sinora descritto e diversamente da quanto comunicato in cancelleria in data 21 Aprile 2018 (Controllo Documentazione – NO Atti al G.E. All. 0.1), si comunica al G.E., in data 15 Giugno c.a., che, in seguito ad una più approfondita analisi della stessa e ad accertamenti fatti presso l'Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei R.R.I.I. e Catasto), questa risulta incompleta.**

**G) RISPOSTE AI QUESITI****Risposta al Quesito n. 1**

**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

In merito alla prima parte del quesito, **diritti reali pignorati**, si afferma che il bene immobile pignorato risulta nella piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED]. Si afferma inoltre che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello riportato nell'atto di compravendita trascritto in favore dell'esecutato.

In risposta alla seconda parte del quesito, **beni pignorati**, si afferma che l'immobile oggetto di pignoramento, così come rilevato dall'atto di pignoramento, è censito al catasto fabbricati e catastalmente identificato come segue:

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Mugnano di Napoli (NA)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Si rileva che l'atto di pignoramento indica tra l'altro i dati d'identificazione catastale del lotto di terreno su cui è stato edificato il suddetto fabbricato (*Catasto Terreni* - [REDACTED], *Qualità/Classe: Ente Urbano, Superficie: 46 are 94 ca*). Il sopraccitato lotto di terreno, che costituisce parte del fabbricato ovvero pertinenza dello stesso, è, per i motivi appena addotti, anch'esso oggetto di pignoramento.

A riguardo **non sussistono "difformità formali"** dei dati di identificazione catastale ovvero sia i dati indicati nell'atto di pignoramento non risultano essere diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. Che l'atto di pignoramento rechi, come sopra riportato, anche l'indicazione catastale del suolo su cui è stato eretto l'edificio, in questo caso non va considerato, come indicato dal G.E., come indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea.

In fase di sopralluogo si è constatata l'**esistenza di "difformità sostanziali"** dei dati d'identificazione catastale, ovvero sia lo stato di fatto dell'immobile pignorato presenta difformità rispetto alla planimetria catastale. Le suddette difformità, rinvenibili sul lotto di terreno pertinenza del fabbricato residenziale, consistono nella realizzazione di nuovi manufatti edilizi (legnaia-deposito, canile, tettoia e muri divisori). In quanto al fabbricato residenziale, si precisa che non sono state riscontrate difformità, ovvero sia le lievi differenze rilevate, consistenti nello spostamento di un tramezzo al piano rialzato (bagno zona notte) ed un minuto prolungamento di un divisorio al piano primo-sottotetto, non alterano la distribuzione degli spazi interni, e quindi non sono riconducibili a difformità per cui si necessita di regolarizzazione catastale. A riguardo è doveroso precisare che lo stato di fatto del fabbricato e la relativa planimetria catastale, che per le conclusioni sopra addotte sono da ritenersi conformi tra loro, non sono però conformi ai grafici di progetto allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato. Questo punto sarà debitamente trattato in risposta al quesito n° 6.

Al fine di consentire l'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, segue la **sovrapposizione della foto satellitare** dell'area in cui è allocato il fabbricato con la relativa **mappa catastale (v. all. 2.1)**.



**Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare**

Riguardo al bene oggetto di pignoramento **non sussistono** procedure di **espropriazione per pubblica utilità**. Come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli, a firma del responsabile del settore tecnico, questo non è a conoscenza di procedure espropriative per pubblica utilità inerenti l'immobile oggetto di pignoramento ovvero per il lotto di terreno sul quale lo stesso è stato edificato (v. all. 2.15).

Volendo assicurare la maggiore appetibilità sul mercato del bene oggetto di pignoramento, e soprattutto considerate le caratteristiche dello stesso, si è ritenuto di non operare nessuna divisione del bene in questione, procedendo pertanto, ai fini della vendita, alla **formazione di un lotto unico**. A seguire s'indicano i dati catastali degli immobili confinanti.

#### **INDICAZIONE DEI CONFINI**

confina a            **NORD**        con gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al [redacted] e Catasto Terreni al [redacted]  
                          **EST**            con l'immobile censito al Catasto Fabbricati al [redacted]  
                          **SUD**            con gli immobili censiti al Catasto Terreni al [redacted]  
                          **OVEST**        con gli immobili censiti al Catasto Terreni al [redacted]

#### **Risposta al Quesito n. 2**

***Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.***

L'area in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è una zona a principale vocazione residenziale del Comune di Mugnano di Napoli; la zona in oggetto è vicina alla Strada Provinciale 1 (Circumvallazione esterna di Napoli, importante asse stradale per la viabilità urbana ed extraurbana dell'area a nord di Napoli), non tanto lontana dalla Stazione *Mugnano* (stazione della linea metropolitana regionale Napoli-Giugliano-Aversa), mediante la quale è possibile raggiungere agevolmente il capoluogo di regione.

La suddetta zona è sufficientemente servita dai mezzi pubblici, ed è caratterizzata da traffico locale ed extraurbano, e da una insufficiente dotazione di parcheggi. Discreta è la presenza di servizi; nella zona infatti sono presenti: spazi verdi, negozi al dettaglio, farmacie, locali di ristorazione ed intrattenimento vari, supermercati, etc.

Le aree limitrofe alla zona in esame sono anch'esse a principale vocazione residenziale-commerciale.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è sito in **Mugnano di Napoli (NA)** [redacted]

[redacted]. A seguire un'immagine satellitare dell'area in cui sorge l'edificio.



Il fabbricato sorge su un lotto di terreno, pertinenza del fabbricato ed annesso allo stesso, avente un'estensione in superficie di circa 4.700 mq. Questo terreno, al fine di una corretta descrizione, può essere considerato, per le sue caratteristiche, come suddiviso in due parti; quella posizionata al centro del lotto (con un'estensione di circa 2.200 mq) che include l'area di sedime del fabbricato, è destinata a cortile-parco-giardino, la rimanente porzione, ad est e ad ovest

del lotto, si presenta incolta e/o abbandonata, ed a sua volta quest'ultima parte posta ad est, comprende una limitata zona destinata a parcheggio e rampa di accesso carrabile al piano interrato di un fabbricato che sorge sull'antistante particella catastale n. 1953. Per quanto riguarda la parte adibita a cortile-parco-giardino, in fase di sopralluogo, nonostante il generale stato di abbandono-incuria, si è potuto apprezzare la presenza di una certa ricercatezza nella scelta dei materiali impiegati per la pavimentazione del selciato del cortile ed nella selezione delle essenze arboree piantumate (palme, ulivi, pini, tigli, etc.).

Vista la conformazione, il fabbricato in questione può definirsi della **tipologia isolato monofamiliare**. Il fabbricato, una ex casa colonica unifamiliare, la cui costruzione risale agli inizi del nuovo millennio (anni 2008 – 2009), si sviluppa per due piani fuori terra (di cui uno destinato a sottotetto e recuperato ad uso abitativo) ed un piano seminterrato. Il piano seminterrato, con accesso diretto dall'appartamento del piano superiore per mezzo di una scala interna, è per una parte destinato a cantinola e deposito, e per la rimanente parte destinata a box-garage, di cui l'accesso carrabile è possibile attraverso una rampa posta sul lato ovest del lotto. Il piano rialzato-terra, destinato a civile abitazione, è composto da: un ampio ingresso-soggiorno (da cui si può accedere al piano seminterrato per mezzo della già descritta scala), una cucina, un disimpegno zona giorno/notte, per mezzo del quale si accede alle tre camere da letto ed ai due servizi igienici. Il piano sottotetto, in origine non abitabile e destinato a deposito (come da ultimo permesso a costruire n. 39/08), allo stato appare presumibilmente abitato, data la presenza di una scala interna (a giorno) che lo collega con l'appartamento sottostante. La struttura portante dell'edificio è costituita da struttura intelaiata (pilastri e travi) in cemento armato, e solai in latero-cemento (travetti precompressi in calcestruzzo armato e laterizi/pignatte). La muratura perimetrale di tamponatura dell'abitazione è stata eseguita con blocchi di laterizio (di cm 30), mentre la suddivisione degli spazi interni è stata realizzata presumibilmente con blocchi di forati (di cm 8). La copertura è del tipo a falde inclinate, eseguita con struttura portante in legno e pannelli in poliuretano, con manto di copertura in tegola del tipo portoghese. Nel complesso lo stato di manutenzione dello stabile si potrebbe considerare buono, se non fosse per l'insufficiente stato manutentivo delle finiture interne (assenza delle porte interne, manomissione dell'impianto elettrico, assenza dei corpi scaldanti, etc.), come rilevabile dal rilievo fotografico che segue.

L'**accesso** al fabbricato, cioè al lotto di terreno su cui lo stesso è edificato, sia esso **pedonale che carrabile**, avviene dal [REDACTED], **ovvero attraverso il lotto di terreno confinante**; quest'ultimo identificato catastalmente al C.F. [REDACTED]. Come indicato nell'atto di compravendita a favore del dante causa ([REDACTED]) (v. all. 2.9), il bene oggetto di pignoramento ha la **servitù attiva di passaggio sulla particella n. [REDACTED]**, che non risulta però trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. (v. all. 2.11).

Con riferimento al bene pignorato, l'edificio **non è provvisto di dotazioni condominiali** (posti auto comuni, giardino, etc.) ovvero non risulta costituito un condominio.

L'accesso alla parte del lotto di terreno destinata a cortile-parco-giardino, da cui si ha accesso al fabbricato, è possibile, attraversando il cortile del fabbricato che sorge sull'antistante particella catastale n. 1953 e parte del lotto di terreno lasciata incolta, per mezzo di un cancello in metallo sia pedonale che carrabile. Il suddetto cortile-parco-giardino, presenta le seguenti caratteristiche:

- cortile con pavimentazione in cubetti di porfido;
- aree destinate a verde (aiuole) con diverse essenze arboree piantumate;
- impianto di illuminazione, con pali di illuminazione a due luci in metallo;
- pareti in muratura, con finitura ad intonaco di tipo civile, erette lungo il confine del lotto di terreno.

Il fabbricato, edificato pressappoco al centro del cortile-parco-giardino, è composto, come precedentemente rappresentato, da due piani fuori terra (abitazione e sottotetto) e da un piano seminterrato (adibito a cantinola-deposito-box auto).

1) La parte di costruzione adibita ad abitazione è ubicata al piano rialzato-terra dello stabile; l'accesso principale ad esso si ha tramite una scala posta all'interno del cortile di pertinenza, oltre che dal piano seminterrato per mezzo di una scala interna. L'appartamento, che consta di una zona giorno ed una zona notte ben definite e distinte, nello specifico si compone di:

- ingresso-soggiorno/pranzo
- una cucina abitabile
- un disimpegno zona giorno-notte
- tre camere da letto
- due servizi igienici

l'unità abitativa è dotata di un balcone-terrazzo a servizio della cucina (con parapetto parzialmente in muratura), posto a sud, e di due ampi balconi (con parapetto parzialmente in muratura), di cui uno a servizio della camera da letto patronale, sempre a sud, e l'altro a servizio del soggiorno e delle altre due camere da letto, a nord.

Le condizioni generali dell'appartamento non sono sufficienti, a causa dell'assenza di alcuni elementi essenziali, quali le porte interne e i corpi radianti dell'impianto di riscaldamento, nonché a causa della manomissione dell'impianto elettrico, ovvero per l'assenza di pulsanti, spine, etc.

Le caratteristiche rilevate all'interno dell'unità abitativa sono le seguenti:

- pavimento in gres porcellanato negli ambienti ingresso-soggiorno, cucina, bagni e terrazzo-balconi;
- rivestimento parziale in ceramica alle pareti dei bagni;
- pavimento in parquet nelle camere da letto e nel disimpegno zona giorno-notte;
- impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia alimentata a gas (impianto di riscaldamento privo di radiatori);

- impianto elettrico (privo di interruttori, prese, pulsanti, etc.) eseguito con cavi sotto traccia;
- impianto di ricezione radio-televisiva;
- infissi interni (finestra e porta-finestra) in legno-alluminio, con doppio vetro;
- infissi esterni (oscuramento e sicurezza) in ferro del tipo alla napoletana;
- portone d'ingresso all'unità abitativa del tipo blindato, con rivestimento in legno;
- finitura alle pareti ed al soffitto con intonaco di tipo civile;
- pittura a smalto al soffitto dei vari ambienti ed alle pareti della cucina;
- carta da parati alle pareti del soggiorno, delle camere da letto e del disimpegno zona giorno-notte (in pessimo stato manutentivo);
- impianto di allarme centralizzato;
- impianto di aspirazione centralizzato;
- impianti di carico e scarico idrico.

Il livello di manutenzione, per le motivazioni sopra addotte, è risultato nel complesso insufficiente. Buona è da ritenersi l'esposizione; l'unità abitativa è dotata infatti principalmente di doppio affaccio, a nord e a sud. Le condizioni di illuminazione, come quelle di aereazione, data la presenza di finestre e porte/finestre ampie in tutte le stanze, sono più che buone. L'altezza interna utile delle stanze è corrisponde a circa mt. 2,75, superiore al minimo consentito dalle normative vigenti.

- 2) La parte di fabbricato ubicata al piano seminterrato dello stabile è adibita a cantinola, deposito e box auto; l'ingresso ad esso si ha con accesso diretto dall'appartamento posto al piano superiore, mediante una scala interna, ed attraverso una rampa, posta sul lato ovest del lotto, che consente l'accesso carrabile alla parte del piano destinata a box-garage (chiusa da un cancello automatizzato). Il piano nello specifico si compone di:

- disimpegno tra le diverse aree funzionali
- locale centrale elettrica
- cantinola
- locale deposito
- bagno
- locale lavanderia
- box auto (nello specifico l'accesso allo stesso non è stato possibile a causa dello smarrimento delle chiavi e di conseguenza non è stato possibile praticare rilievo metrico-fotografico)

Le condizioni generali del piano sono insufficienti, a causa dell'assenza di alcuni elementi essenziali, quali le porte interne e i corpi radianti dell'impianto di riscaldamento, nonché a causa della manomissione dell'impianto elettrico, ovvero per l'assenza di pulsanti, spine, etc.

Le caratteristiche rilevate sono le seguenti:

- scala interna rivestita in marmo
- pavimento in gres porcellanato negli ambienti disimpegno, cantinola, deposito, bagno e lavanderia;
- rivestimento parziale in ceramica alle pareti del bagno e della lavanderia;
- impianto di riscaldamento (impianto privo di radiatori);
- camino a legna (nel locale cantinola)
- impianto elettrico (privo di interruttori, prese, pulsanti, etc.) eseguito con cavi sotto traccia;
- impianto di ricezione radio-televisiva;
- infissi interni (finestra) in legno-alluminio con doppio vetro;
- infissi esterni (sicurezza) grata in ferro;
- portone d'ingresso al piano, dal box auto, del tipo blindato con rivestimento in legno;
- finitura alle pareti ed al soffitto con intonaco di tipo civile;
- pittura a smalto al soffitto ed alle pareti;
- cancello automatizzato, con comando a distanza, di accesso al box auto;
- impianto di aspirazione centralizzato;
- impianti di carico e scarico idrico.

Il livello di manutenzione, per le motivazioni sopra addotte, è risultato nel complesso insufficiente. Le condizioni di illuminazione, come quelle di aereazione, data l'altezza di piano (seminterrato) e la presenza di finestre di dimensioni ridotte in tutte le stanze, sono insufficienti. L'altezza interna utile degli ambienti è corrisponde a circa mt. 2,80.

- 3) La parte di costruzione adibita a sottotetto, collegato all'appartamento sottostante per mezzo di una scala interna, è ubicato al piano primo dello stabile. In origine, come da permesso di costruire in sanatoria n. 39/08, l'accesso al piano avveniva per mezzo di una scala esterna con ingresso dal balcone a nord del piano terraralizzato. La destinazione d'uso, che in origine era quella di deposito, ad oggi, per le trasformazioni descritte, appare presumibilmente abitabile. La porzione di edificio nello specifico si compone di:

- unica area living senza una divisione in ambienti distinti.

Il piano è dotato di un terrazzo più ampio (a sud) e due di più piccole dimensioni ad ovest e nord.

Le condizioni generali dell'unità sono insufficienti, questo a causa dell'assenza delle porte interne e dei corpi radianti dell'impianto di riscaldamento, nonché a causa della manomissione dell'impianto elettrico (assenza di pulsanti, spine, etc).

Le caratteristiche rilevate sono le seguenti:

- pavimento in gres porcellanato in tutto il piano e nei terrazzi-balconi;
- impianto di riscaldamento (impianto di riscaldamento privo di radiatori);

- impianto elettrico (privo di interruttori, prese, pulsanti, etc.) eseguito con cavi sotto traccia;
- infissi interni (finestra e porta-finestra) in legno-alluminio, con doppio vetro;
- infissi esterni (oscuramento e sicurezza) in ferro del tipo alla napoletana;
- finitura alle pareti ed al soffitto con intonaco di tipo civile;
- pittura a smalto al soffitto ed alle pareti.

Il livello di manutenzione, per le motivazioni sopra addotte, è risultato nel complesso insufficiente, buona è da ritenersi l'esposizione; il piano è dotato di quadruplo affaccio. Le condizioni di illuminazione, come quelle di aereazione, data la presenza di finestre e porte/finestre ampie, sono buone. L'altezza interna utile è variabile da un minimo di 1,00 m circa, ad un massimo di circa 3,50 m in corrispondenza dell'intradosso della linea di colmo.

Le dichiarazioni di conformità alle vigenti normative degli impianti tecnici non risultano agli atti, né fornite alla richiesta. Da quanto appurato in fase di sopralluogo, e considerato l'anno di esecuzione dell'edificio (2008-2009), è da considerare che gli impianti tecnici (idrico, gas), eccetto l'impianto elettrico, sono presumibilmente conformi alle recenti ed attuali norme (D.M. 37/2008 evoluzione della Legge 46/1990). L'intervento di ripristino e messa a norma dell'impianto elettrico comporta un impegno di spesa complessivo di almeno € 2.500,00/3.000,00.

Si completa la rappresentazione del bene oggetto di pignoramento con la descrizione delle aree poste ad est e ad ovest del lotto di terreno e che versano in uno stato di incuria. La somma delle superfici di tali aree è pari a circa 2.400 mq. Queste porzioni del lotto sono parzialmente occupate, come nel caso della parte ad ovest, da costruzioni prive di autorizzazione edilizia (legnaia, canile); quest'ultima parte descritta, posta ad ovest, presenta nella sua parte perimetrale un accesso carrabile, munito di cancello, che la collega ad un viale privato. L'area ad est, invece, è in parte occupata dal piazzale di sosta delle auto, e dalla rampa di accesso al piano seminterrato del fabbricato edificato sulla particella catastale n. 1953. Riguardo quest'ultimo punto, si precisa che non sono emersi elementi che possano far dedurre che vi sia stata autorizzazione all'intervento da parte della proprietà.

CALCOLO DELLE SUPERFICIE							
P. T. Cortile/Aree Incolte		1	<b>Superficie Cortile-Giardino</b> (area centrale del lotto - area sedime)	<b>1.947,18 mq</b>			
		2	<b>Superficie Aree Incolte</b> (aree est ed ovest del lotto)	<b>2.451,22 mq</b>			
Piano Rialzato Abitazione		1	<b>Superficie Netta</b>	<b>175,43 mq</b>			
		2	<b>Superficie Lorda</b>	<b>209,65 mq</b>			
		3	<b>Superficie balconi e terrazzo</b>	<b>75,09 mq</b>			
P. Seminterrato Cantinola/deposito/box	Cantinola	1	<b>Superficie Netta</b>	<b>67,74 mq</b>			
		2	<b>Superficie Lorda</b>	<b>78,82 mq</b>			
	Deposito e Servizi	1	<b>Superficie Netta</b>	<b>51,90 mq</b>			
		2	<b>Superficie Lorda</b>	<b>64,09 mq</b>			
	Box auto	1	<b>Superficie Netta</b>	<b>42,83 mq</b>			
		2	<b>Superficie Lorda</b>	<b>49,10 mq</b>			
Piano Sottotetto Deposito		1	<b>Superficie Netta</b> (superficie con altezza $\geq$ di 1,50 m)	<b>100,13 mq</b>			
		2	<b>Superficie Lorda</b> (superficie con altezza $\geq$ di 1,50 m)	<b>129,53 mq</b>			
		3	<b>Superficie balconi e terrazzo</b>	<b>32,34 mq</b>			
<b>Calcolo Superficie Commerciale</b>			<b>tipo superficie</b>	<b>superficie</b>	<b>coefficiente di ragguaglio</b>	<b>superficie ragguagliata</b>	<b>totale</b>
	Parco	Sup. Parco e aree incolte (tot.: mq 4.398,40)					
		Sup. Parco e aree incolte (max 1.048,25 mq) (quintuplo della Sup. Lorda appartamento)		1.048,25	0,10	104,82	171,82
		eccedenza (3.350,15 mq)		3.350,15	0,02	67,00	
	P. Rialzato	Sup. Lorda appartamento		209,65	1	209,65	209,65
		Sup. balconi e terrazzo (tot.: mq 75,09)					
		Sup. balconi e terrazzo (max 25 mq)		25,00	0,30	7,50	12,51
		eccedenza		50,09	0,10	5,01	
	P. Inter	Sup. Lorda Cantinola		78,82	0,50	39,41	96,00
		Sup. Lorda Deposito e Servizi		64,09	0,50	32,04	
		Sup. Lorda Box auto		49,10	0,50	24,55	
	P. Sottot.	Sup. Lorda sottotetto (superficie con altezza $\geq$ di 1,50 m)		129,53	0,50	64,76	64,76
		Sup. balconi e terrazzo (tot.: mq 32,34)					
		Sup. balconi e terrazzo (max 25 mq)		0,00	0,30	0,00	3,23
	eccedenza		32,34	0,10	3,23		
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: 557,97 mq</b>							

Si precisa che, nel computo delle superfici di cui sopra, le differenze riscontrate tra lo stato di fatto e quanto riportato nei grafici di progetto, allegati all'ultimo titolo autorizzativo assentito (Permesso di Costruire in Sanatoria n. 39/08), l'area

occupata dalle suddette difformità riscontrate, ovverosia quelle per le quali non esistono i presupposti di una loro sanabilità edilizio-urbanistica (questione che sarà opportunamente trattata più avanti nella corso della stesura della relazione) sono state considerate nel rispetto della loro originaria funzione, ovverosia così come previste dall'ultimo titolo edilizio rilasciato.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono stati computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione, computati nella misura massima del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

L'immobile in oggetto, così come dichiarato dall'esecutato il giorno del sopralluogo, **non è dotato di attestato di prestazione energetica**. Per la redazione dello stesso è necessario affidare incarico a un libero professionista, la cui parcella, considerando la tipologia dell'immobile e le sue caratteristiche, è indicativamente pari ad euro 600,00 a cui va aggiunto l'importo dell'IVA e della CP.

Il **fondo** su cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento, anch'esso oggetto della procedura esecutiva, **risulta essere intercluso** in quanto non prospiciente alla strada pubblica, come già precedentemente descritto; ragion per cui l'accesso al bene pignorato, sia pedonale che veicolare, è possibile mediante il passaggio su suolo di proprietà di terzi (suolo gravato da servitù passiva di passaggio, così come precedentemente descritto).

Allo scopo di rendere più agevole la comprensione di quanto relazionato nella descrizione dello stato dei luoghi, si riportano di seguito alcune delle istantanee che compongono il **rilievo fotografico (v. all. 2.2)** eseguito il giorno del sopralluogo.

#### **RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO**



Via [REDAZIONE]



Via [REDAZIONE]

**RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO - VIALE DI ACCESSO ED AREE ESTERNE AL CORTILE GIARDINO**



*Viale di accesso al lotto di terreno da [redacted]  
(proprietà di terzi – C.T. [redacted])*



*Porzione est del lotto di terreno  
(occupata dal piazzale di sosta e rampa di accesso al piano interrato)*



*Porzione est del lotto di terreno  
(porzione di lotto incolta)*



*Porzione est del lotto di terreno – accesso al cortile giardino  
(porzione di lotto incolta)*



*Porzione ovest del lotto di terreno  
(porzione di lotto incolta)*



*Porzione ovest del lotto di terreno – lato di accesso al cortile giardino  
(porzione di lotto incolta)*

**RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO - CORTILE GIARDINO**



*Accesso pedonale e carrabile al cortile-giardino*



*Viale d'ingresso al cortile-giardino*



*Porzione est del parco-giardino*



*Prospetto nord del fabbricato*



*Prospetto est del fabbricato – accesso all'appartamento*



*Prospetto ovest del fabbricato – accesso carrabile piano seminterrato*



*Prospetto sud del fabbricato*



*Porzione ovest del parco-giardino*

**RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO – PIANO SEMINTERRATO**



*Scala interna – di accesso al piano terra*



*Locale cantinola*



*Locale deposito*



*Porta di accesso al box auto*



*Locale lavanderia*



*Bagno*

**RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO – APPARTAMENTO PIANO TERRA-RIALZATO**



*Ingresso all'unità abitativa*



*Soggiorno – scala di accesso al piano sottotetto*



*Soggiorno – area living*



*Cucina (accesso al terrazzo)*



*Cucina (ingresso da soggiorno)*



*Scala di accesso dal soggiorno al piano seminterrato*



*Disimpegno zona giorno-notte*



*Camera da letto 1 – lato nord (accesso al balcone)*



*Camera da letto 1 – lato nord (ingresso da disimpegno)*



*Camera da letto 2 – lato nord/ovest (accesso al balcone)*



*Camera da letto 2 – lato nord/ovest (ingresso da disimpegno)*



*Camera da letto 3 – lato sud/ovest (accesso al balcone)*



*Camera da letto 3 – lato sud/ovest (ingresso da disimpegno)*



*Bagno 1 (con affaccio a sud)*



*Bagno 1 (ingresso da disimpegno)*



*Bagno 2 (con affaccio ad ovest)*



*Bagno 2 (ingresso da disimpegno)*

**RILIEVO FOTOGRAFICO TERRAZZO E BALCONI DELL'APPARTAMENTO**



*Balcone lato nord*



*Balcone lato ovest*



*Balcone lato sud-ovest*



*Terrazzo lato sud (con accesso diretto al cortile)*

**RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO – PIANO SOTTOTETTO**



*Scala interna di accesso al piano sottotetto dal soggiorno al piano terra*



*Disimpegno di accesso al piano sottotetto*



*Locale sottotetto*



*Locale sottotetto (accesso al terrazzo a sud)*



*Locale sottotetto (accesso al terrazzo a nord)*



Locale sottotetto (accesso al terrazzo ad ovest)

### **RILIEVO FOTOGRAFICO TERRAZZI PIANO SOTTOTETTO**

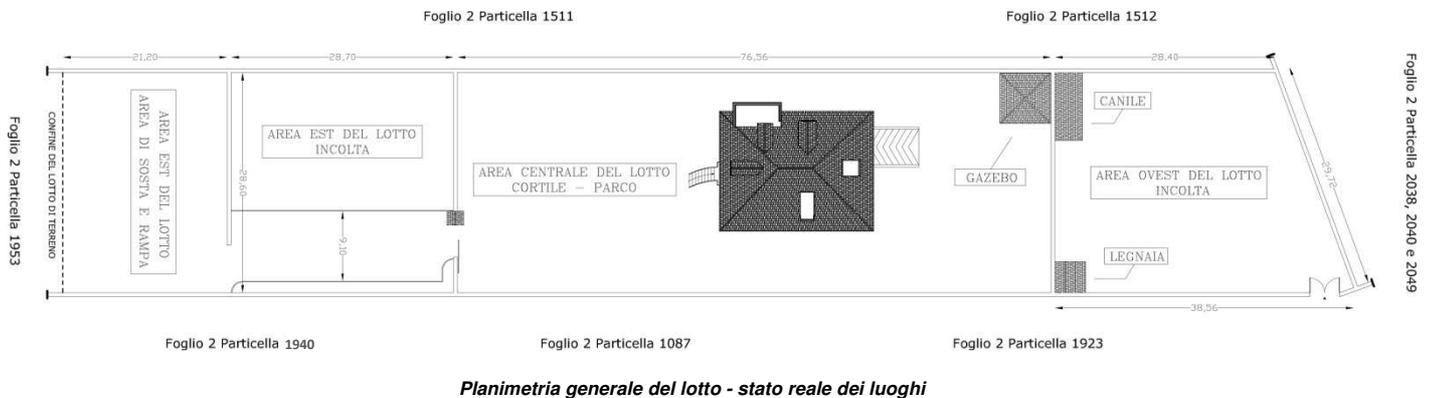


Terrazzino lato nord

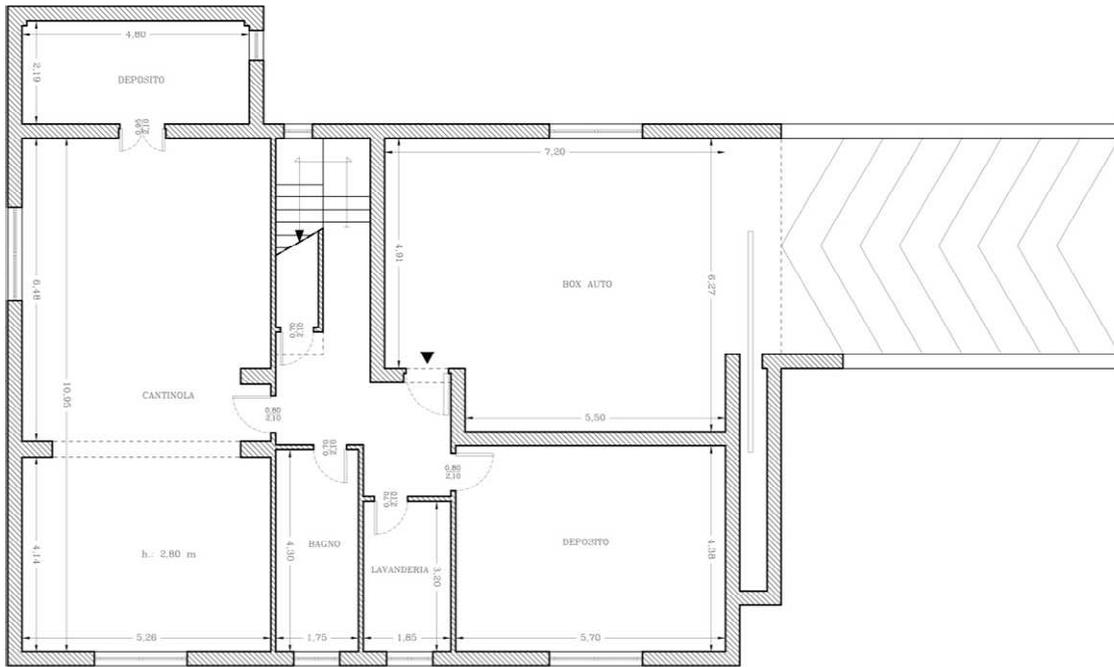


Terrazzo lato sud

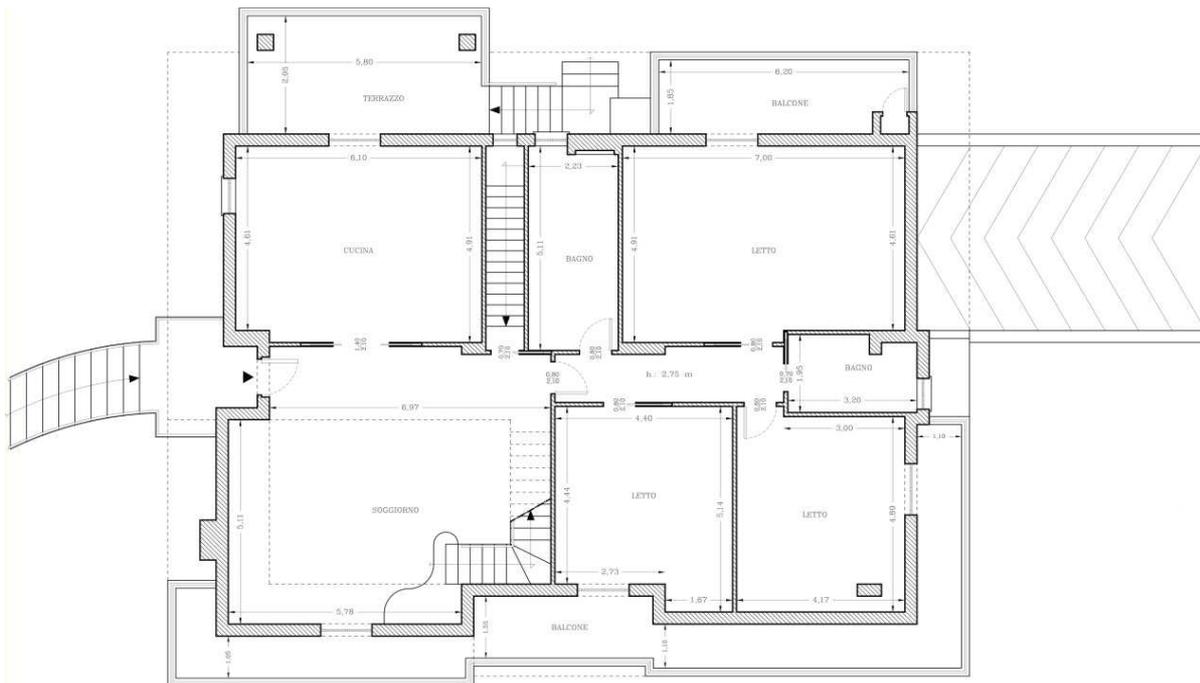
In fase di sopralluogo si è proceduto ad un rilievo planimetrico dell'immobile al fine, così come richiesto nel presente quesito, di procedere alla predisposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (v. all. 2.3.1 a 2.3.4).



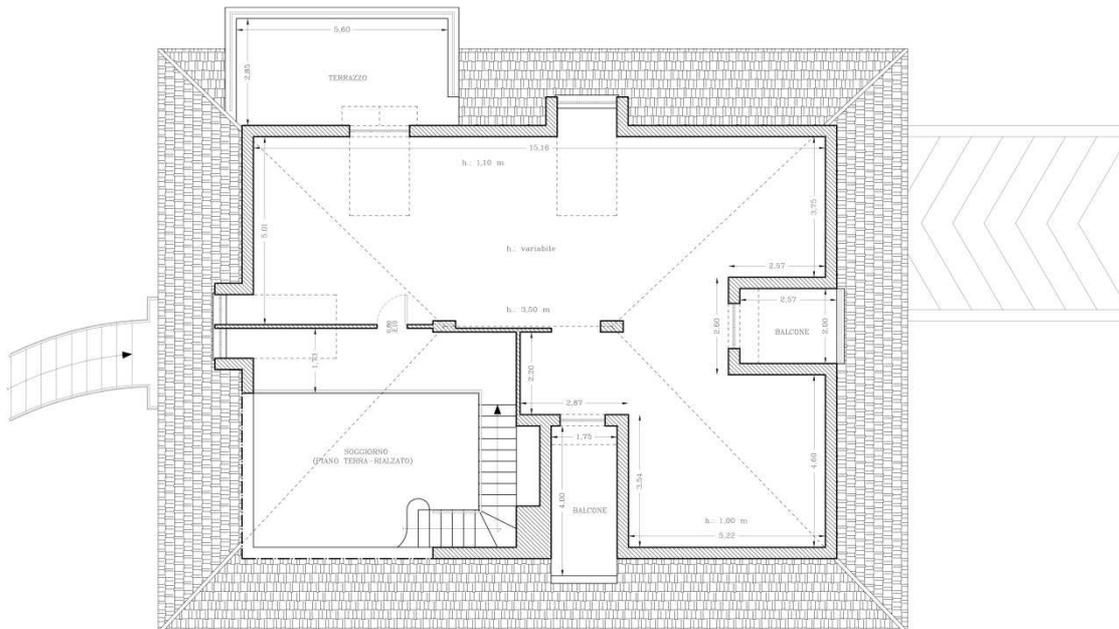
**Planimetria generale del lotto - stato reale dei luoghi**



**Piano Seminterrato - Planimetria dello stato reale dei luoghi**



**Piano Terra/Rialzato - Planimetria dello stato reale dei luoghi**



Piano Sottotetto - Planimetria dello stato reale dei luoghi

**Risposta al Quesito n. 3**

**Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Dopo aver acquisito, e, così come richiesto, depositato tra gli allegati alla relazione, **l'estratto catastale storico (v. all. 2.4)** e la **planimetria catastale (v. all. 2.5)** corrispondenti all'immobile oggetto di pignoramento, si procede all'identificazione catastale del bene pignorato.

**Unità immobiliare ubicata nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) così identificata al Catasto Fabbricati:**

DATI ANAGRAFICI INTESTATARIO		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
[REDACTED]		[REDACTED]		Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni			
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/7	2	12 vani	€ 1425,42

Per completezza di risposta al quesito, anche se non espressamente richiesto, si allega **l'estratto catastale storico della particella di terreno (v. all. 2.6)** su cui è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento; si rammenta che il suddetto lotto di terreno ovvero la parte di esso non occupata dal fabbricato risulta essere parte di quest'ultimo ovvero sia pertinenza dello stesso e quindi anch'esso oggetto di pignoramento.

Nell'atto di ricostruzione della **storia catastale** del bene pignorato, a partire dalla più recente variazione catastale relativa al Catasto Terreni (Tipo Mappale del 03/06/2008), si è appurato che nell'intervallo di tempo considerato è avvenuto quanto segue:

- a) dal Catasto Terreni: al TIPO MAPPALE del 03/06/2008 protocollo n. NA0478112 in atti dal 03/06/2008 (n. 478112.1/2008), atto di aggiornamento Catasto Terreni. Inserimento sulla cartografia catastale di nuovo fabbricato edificato sul terreno (passaggio da Qualità-Classe: FRUTTETO a ENTE URBANO) variazione che determina la **soppressione dell'immobile catastalmente censito al [REDACTED]**, dando origine all'immobile così censito al Catasto Terreni:
  - 1) [REDACTED], Qualità/Classe: Ente Urbano, Superficie: 46 are e 94 ca;
- b) ha avuto seguito la COSTITUZIONE del 16/07/2008 protocollo n. NA0636603 in atti dal 16/07/2008 COSTITUZIONE (n. 5789.1/2008), che ha dato origine all'immobile così censito al Catasto Fabbricati:
  - 1) [REDACTED], Categoria: in corso di costruzione;

- c) ha fatto seguito la ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 25/02/2009 protocollo n. NA0173361 in atti dal 25/02/2009 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 11846.1/2009) che ha assegnato Categoria, Classe, Consistenza e Rendita all'immobile, generando quanto segue:
- 1) [REDACTED], Categoria A/7, Classe: 2; Consistenza: 12 vani;
- d) dalla variazione del 25/02/2009, il bene pignorato, al netto di variazioni inerenti il classamento ed inserimento in visura dei dati di superficie, ha conservato nel tempo la sua identificazione catastale ovvero non si sono riscontrate variazioni essenziali (Sezione Urbana, Foglio, Particella, Subalterno, Categoria e Consistenza).

Il fabbricato residenziale (villino), che, assieme alla relativa pertinenza (giardino-cortile-restante parte del lotto di terreno), costituiscono l'immobile oggetto della procedura esecutiva, è stato edificato nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) sulla p.la di terreno così identificata al **Catasto Terreni** [REDACTED].

Per maggiore chiarezza, nonostante non esplicitamente richiesto, si riporta la ricostruzione della storia catastale del lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato, a partire dalla variazione temporalmente più recente.

- a) al TIPO MAPPALÉ del 03/06/2008 protocollo n. NA0478112 in atti dal 03/06/2008 (n. 478112.1/2008), atto di aggiornamento Catasto Terreni. Inserimento sulla cartografia catastale di nuovo fabbricato edificato sul terreno (passaggio da Qualità-Classe: FRUTTETO a ENTE URBANO) variazione che determina inoltre la soppressione dell'immobile catastalmente censito al [REDACTED], dando origine all'immobile così censito:
- 1) [REDACTED], **Qualità/Classe: Ente Urbano, Superficie: 46 are e 94 ca;**
- b) preceduta dal TIPO MAPPALÉ del 15/05/2007 protocollo n. NA0333025 in atti dal 15/05/2007 (n. 3333025.1/2007) variazione che ha determinato la soppressione dell'immobile catastalmente censito al [REDACTED] nonché la variazione degli immobili catastalmente censiti al [REDACTED], dando origine all'immobile censito catastalmente nel modo seguente:
- 1) [REDACTED], **Qualità/Classe: Frutteto 1, Superficie: 46 are e 94 ca;**
- c) preceduta dalla TABELLA DI VARIAZIONE del 15/05/2007 protocollo n. NA0333025 in atti dal 15/05/2007 (n. 3333025.1/2007) variazione che ha determinato la soppressione dell'immobile catastalmente censito [REDACTED] ovvero l'annessione-fusione di questa alla [REDACTED], dando origine all'immobile censito catastalmente nel modo seguente:
- 1) [REDACTED], **Qualità/Classe: Frutteto 1, Superficie: 57 are e 26 ca;**
- d) preceduta dal FRAZIONAMENTO del 12/05/1993 protocollo n. 00246158 in atti dal 24/04/2002 istanza n. 246158/02 T. F.2427/93 (n. 384.1/2002); frazionamento che ha determinato la soppressione dell'immobile catastalmente censito al [REDACTED] e la variazione-creazione di diversi immobili nonché dell'immobile censito catastalmente nel modo seguente:
- 1) [REDACTED] **Qualità/Classe: Frutteto 1, Superficie: 23 are e 34 ca;**
- e) derivante da Impianto meccanografico del 22/11/1972 in cui, l'immobile dal cui frazionamento si è "generato" la [REDACTED], è catastalmente censito nel modo che segue:
- 1) [REDACTED], **Qualità/Classe: Ente Urbano, Superficie: 33 are e 92 ca;**

Si precisa 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.

Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento, **non esistono variazioni** dei dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella, e subalterno) dell'immobile in oggetto, effettuate in seguito a richiesta dell'esecutato, soggetti terzi o di ufficio.

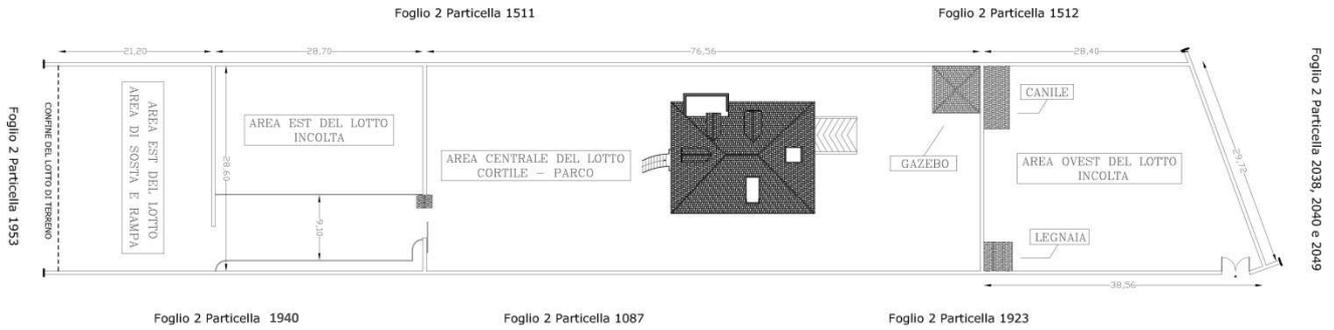
In fase di sopralluogo si è appurata l'**esistenza di difformità** tra lo **stato reale dei luoghi** e la situazione riportata nella **planimetria catastale**.

Le suddette difformità riscontrate possono così essere specificate:

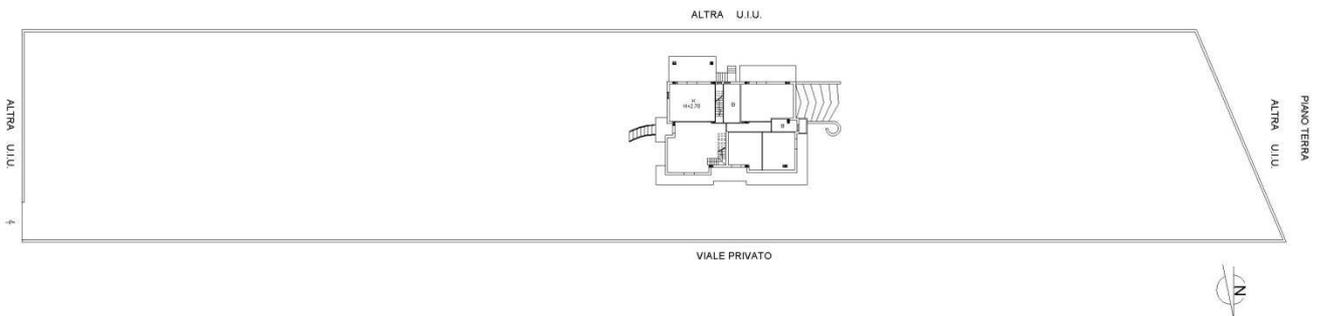
- a) **lotto di terreno**. Sono stati edificati, nell'area al centro e ad ovest del lotto stesso, manufatti edilizi quali il canile, la legnaia ed il gazebo. Inoltre sono stati costruiti muri che separano il lotto in quattro parti (area cortile-giardino ed aree incolte); è stato realizzato un nuovo varco di accesso al lotto (area ovest), carrabile e pedonale, lungo il muro prospiciente il viale privato. Di questi interventi non risultano richieste di autorizzazione alla costruzione e/o richieste di condono-sanatoria edilizio nonché emesse ordinanze repressive di abusi edilizi (**v. all. 2.15**); la questione sarà appropriatamente trattata nell'apposito quesito.
- b) **fabbricato**. Non si rilevano difformità, se non lievi, tra le planimetrie dello stato di fatto dei tre livelli del fabbricato e la planimetria catastale. A riguardo si precisa che tanto l'attuale planimetria catastale quanto le planimetrie dello stato di fatto dei tre livelli dell'edificio, pur essendo tra di loro conformi, risultano però difformi rispetto agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (Permesso di Costruire in Sanatoria n. 39/08 del 08 Luglio 2008). Di questi interventi non risultano richieste di autorizzazione e/o richieste di condono-sanatoria edilizio nonché emesse ordinanze repressive di abusi edilizi (**v. all. 2.15**); la questione sarà appropriatamente trattata nell'apposito quesito.

In considerazione di quanto sopra descritto, ed in virtù di quanto esposto in risposta al quesito n. 6, è essenziale aggiornare la planimetria catastale. E' quindi necessario dare incarico ad un professionista tecnico abilitato, al fine che questo rediga documenti e grafici richiesti per l'aggiornamento catastale. Sarà cura dello stesso tecnico avanzare richiesta di variazione al competente ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati). I costi necessari alla revisione catastale, sono così suddivisi: euro 50,00 imposta catastale ed euro 1.000,00 onorario libero professionista a cui va aggiunto l'importo dell'IVA e della CP.

Quanto affermato, in merito alle riscontrate difformità (riferite al lotto di terreno), è rilevabile dal confronto delle planimetrie che seguono:

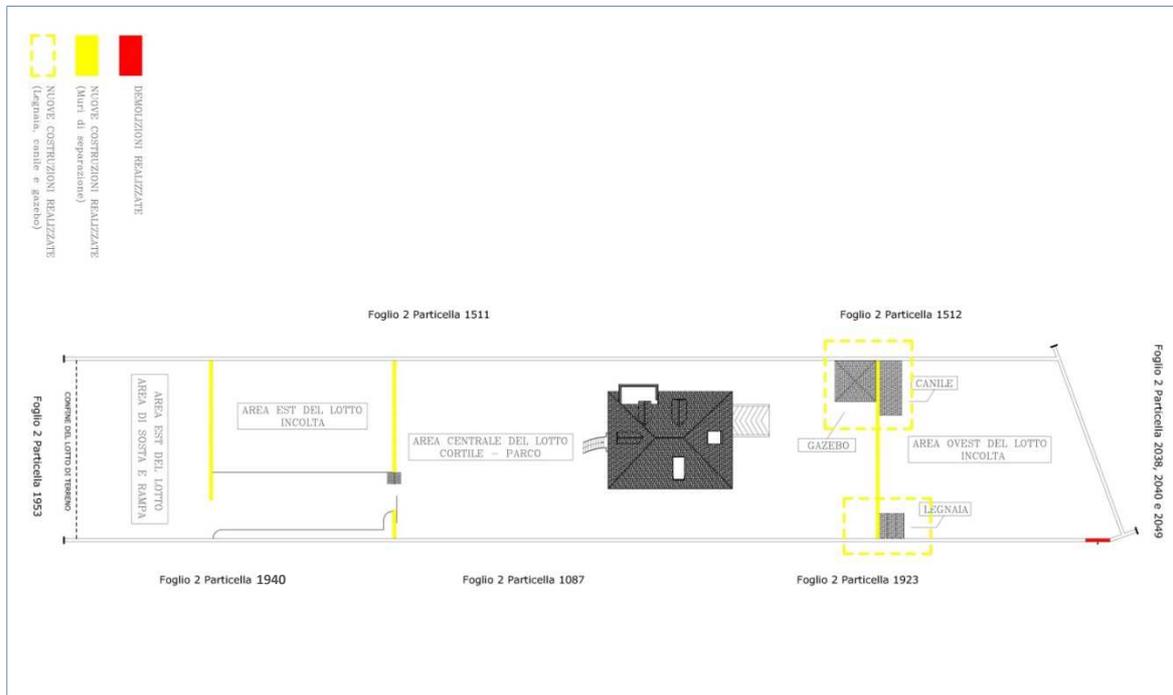


**Planimetria dello stato reale dei luoghi del lotto**



**Planimetria catastale**

A seguito delle riscontrate difformità, si riporta di seguito la predisposta **planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità (v. all. 2.7)**, depositandola, così come richiesto, tra gli allegati alla relazione.



**Planimetria del lotto con indicazione grafica delle difformità tra planimetria catastale e stato reale dei luoghi**

**Risposta al Quesito n. 4**

**Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

Come opportunamente descritto nel precedente quesito n. 1, si è proceduto alla formazione di un lotto unico. Di seguito si predispongono il seguente prospetto sintetico:

**LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà del fabbricato, composto da piano seminterrato (destinato a cantinola, box auto e deposito), piano terra-rialzato (destinato a civile abitazione), piano primo (destinato a sottotetto) e annesso ampio cortile-giardino di pertinenza dello stesso;** questo è ubicato in Mugnano di Napoli (NA), alla [REDACTED]. Il fabbricato è così composto: piano seminterrato – cantinola, box auto, deposito, locale lavanderia e bagno; piano terra - ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno zona giorno e zona notte, tre camere da letto, e due bagni; piano primo - open space annesso al sottostante appartamento. I tre livelli del fabbricato sono collegati tra loro per mezzo di scale interne. Il bene pignorato confina: a sud con i lotti di terreno identificati al Catasto Terreni al foglio 2 p.la 1511 e 1512, ad ovest con i lotti di terreno identificati al Catasto Terreni al foglio 2 p.la 2038 - 2040 e 2049, a nord con i beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio 2 p.la 1923 – 1940 ed al lotto di terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 2 p.la 1087, ed ad est con il bene censito al Catasto Fabbricati al foglio 2 p.la 1953; è riportato nel **C.F. del Comune di Mugnano di Napoli (NA)** al [REDACTED]. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale riguardante la realizzazione di nuovi manufatti (legnaia-deposito, canile, gazebo) nel giardino-cortile annesso al fabbricato. Per il suddetto fabbricato esiste **permesso di costruire n. 116/07 del 13/02/2008**, e **permesso di costruire in sanatoria n. 39/08 del 08/07/2008**; lo stato dei luoghi è difforme rispetto al suddetto ultimo permesso di costruire, in ordine alla demolizione di un preesistente vano scala con accesso esterno all'abitazione (di accesso al piano sottotetto dal balcone del piano terra), finalizzato all'ampliamento del vano ingresso/soggiorno, nonché alla demolizione parziale del solaio di separazione tra il piano terra e sottotetto (in corrispondenza del sottostante soggiorno), livelli ora uniti da una nuova scala interna; questi interventi, insieme alla modifica delle dimensioni degli abbaini/porte-finestre e la realizzazione di nuovi balconi al piano sottotetto, depongono per il cambio di destinazione d'uso del sottotetto ed il recupero dello stesso ad uso abitativo. Altre difformità riscontrate, sempre riferite al permesso di costruire, riguardano il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato in questione, e consistono nella realizzazione di nuovi manufatti edilizi, quali legnaia-deposito, canile e tettoia; per questi ultimi non risulta ordine di demolizione.  
**PREZZO BASE euro 552.134,00;**

**Risposta al Quesito n. 5**

**Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Procedendo alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi al bene pignorato, che sono intercorsi fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta il 14 Ottobre 2015, e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si ricava quanto segue:

**1) Proprietario:** [REDACTED] *(acquisto fabbricato e pertinenze - C.F. Foglio: 2 P.la: 1971 Sub.: 1)*

proprietario dal 14 Luglio 2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Pasquale CANTE di Sant'Antimo (NA) in data 14 Luglio 2010 ai n. 52142 Rep./16496 Racc., **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16 Luglio 2010 ai n. 23510 Reg. Part. e 34270 Reg. Gen.**

**Atto di compravendita** con il quale il sig. [REDACTED]

[REDACTED] vendeva la piena proprietà (1/1) dell'immobile sito in Mugnano di Napoli (NA) alla [REDACTED] identificato al Catasto Fabbricati [REDACTED]

(edificato sul lotto di terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio: 2 p.la: 1971 ex 1954), al sig. [REDACTED]

[REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni;

**2) Proprietario: Sig.** [REDACTED] *(acquisto terreno – C.T. Foglio: 2 P.la: 1954)*

proprietario dal 28 Giugno 2007 al 14 Luglio 2010 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Giustino ROSSI di Somma Vesuviana (NA) in data 28 Giugno 2007 ai n. 60504 Rep./21825 Racc., **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 20 Luglio 2007 ai n. 26119 Reg. Part. e 53157 Reg. Gen.**

**Atto di compravendita** con il quale la [REDACTED]

[REDACTED] vendeva la piena proprietà (1/1) dell'immobile sito in Mugnano di Napoli (NA) alla [REDACTED] identificato al Catasto Terreni al [REDACTED]

[REDACTED], al sig. [REDACTED]

[REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni;

**3) Proprietario:** [REDACTED] *(acquisto terreni – C.T. Foglio: 2 P.la: 86 e 1510)*

**a) Compravendita terreno identificato al C.T. al** [REDACTED]

proprietaria dal 27 Marzo 2006 al 28 Giugno 2007 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Giustino ROSSI di Somma Vesuviana (NA) in data 27 Marzo 2006 ai n. 57326 Rep./19781 Racc., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 26 Aprile 2006 ai n. 15586 Reg. Part. e 29810 Reg. Gen.

**Atto di compravendita** con il quale [REDACTED]  
[REDACTED], vendevano la piena proprietà (1/1) dell'immobile sito in Mugnano di Napoli (NA), identificato al Catasto Terreni [REDACTED] alla [REDACTED].

**Proprietari: Sig.ri** [REDACTED]

[REDACTED] il detto suolo pervenne in virtù di successione dalla signora [REDACTED], denuncia di successione numero 685 volume 26 registrata all'Ufficio delle Successioni il 29 Luglio 2005, trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. in data 18 Marzo 2006 ai n. 9540 Reg. Part. e 17541 Reg. Gen. e successiva trascrizione per l'accettazione tacita d'eredità presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 2 del 26 Aprile 2006 ai n. 15587 Reg. Part. e 29811 Reg. Gen..

**Proprietario: Sig.ra** [REDACTED]

Alla de cuius [REDACTED] il suolo era pervenuto con atto di donazione rogato dal Notaio Luigi GIANNETTI del 14 Maggio 1940, registrato a Napoli il 03 Giugno 1940, al numero 14617 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli, in data 13 Giugno 1940, ai numeri 13022/8400;

b) **Compravendita terreno identificato al C.T.** [REDACTED]

proprietaria dal 20 Ottobre 2006 al 28 Giugno 2007 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Giustino ROSSI di Somma Vesuviana (NA) in data 20 Ottobre 2006 ai n. 58852 Rep./20606 Racc., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 20 Novembre 2006 ai n. 41528 Reg. Part. e 85582 Reg. Gen.

**Atto di compravendita** con il quale i [REDACTED]  
[REDACTED], vendevano la piena proprietà (1/1) dell'immobile sito in Mugnano di Napoli (NA), identificato al Catasto Terreni [REDACTED], alla società [REDACTED].

**Proprietari: Sig.ri** [REDACTED] (per il diritto di 24/30)

[REDACTED] (per i diritti di 6/30 ciascuno) il detto suolo era pervenuto in virtù di successione dalla [REDACTED] ( [REDACTED] ), denuncia di successione numero 122 volume 134, registrata presso l'Ufficio delle Successioni di Giugliano in Campania in data 14 Marzo 1959, susseguente trascrizione dell'accettazione tacita d'eredità presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 2 del 12 Novembre 2018 ai n. 38826 Reg. Part. e 50345 Reg. Gen., e successiva divisione con atto per Notaio Marco KROGH in data 14 Giugno 1994, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 2 in data 28 Giugno 1994 ai numeri 21272/16007 (attribuzione in piena proprietà, unitamente all'altra germana [REDACTED]).

**Proprietari: Sig.ri** [REDACTED] (per il diritto di 6/30)

[REDACTED] (per i diritti di 2/30 ciascuno) il detto suolo era pervenuto in virtù di successione dalla [REDACTED] ( [REDACTED] ), denuncia di successione numero 289 volume 3 registrata all'Ufficio Successioni di Napoli il 30 Giugno 2003, trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 2 in data 16 Settembre 2003 ai n. 26866 Reg. Part. e 37244 Reg. Gen. e successiva trascrizione per l'accettazione tacita dell'eredità presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 2 del 20 Novembre 2006 ai n. 41527 Reg. Part. e 85581 Reg. Gen..

**Proprietario: Sig.ra** [REDACTED] (per il diritto di 6/30)

Alla de cuius [REDACTED] detti diritti pervennero in virtù della citata successione dalla signora [REDACTED] e successivo citato atto di divisione a rogito del notaio Marco KROGH in data 14 Giugno 1994;

**Proprietario: Sig.ra** [REDACTED]

Alla de cuius [REDACTED] il suolo era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Luigi GIANNETTI di Napoli del 24 Giugno 1941, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli, in data 25 Giugno 1941, al numero d'ordine 11020 ed al numero di formalità 7000;

Nella procedura di ricostruzione dei passaggi di proprietà, la consistenza catastale del bene pignorato (fabbricato ed annesse pertinenze) non è risultata essere diversa da quella attuale (COSTITUZIONE Catastale del 16/07/2008 protocollo n. NA0636603 in atti dal 16/07/2008 – n. 5789.1/2008). Se non in merito al passaggio dal Catasto Terreni (Foglio: 2, Particella: 1954 che, a seguito del tipo mappale del 03/06/2008 protocollo n. NA0478112 in atti dal 03/06/2008 – n. 478112.1/2008, diventa Particella: 1971 che sostituisce la particella 1954 e decreta la soppressione della stessa) al Catasto Fabbricati ovvero da Qualità/Classe: FRUTTETO a ENTE URBANO (tipo mappale del 03/06/2008 protocollo n. NA0478112 in atti dal 03/06/2008 – n. 478112.1/2008).

L'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato è inserito tra gli allegati alla presente relazione (v. all. 2.8).

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato sulla particella di terreno sita nel Comune di Mugnano di Napoli, identificata al Catasto Terreni come: [REDACTED]. Si allega l'estratto del foglio di mappa catastale (v. all. 2.10).

Come è emerso dalle verifiche eseguite, il debitore esecutato gode della piena proprietà dell'immobile; lo stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisizione dell'immobile era quello di coniugato in regime di separazione dei beni. Ciò detto se ne deduce l'assenza di comproprietà, ragion per cui non sussistono i presupposti di eseguire visura ipotecaria anche sul nominativo della consorte.

L'ispezione ipotecaria (v. all. 2.11) (eseguita sull'immobile in oggetto, sul terreno su cui lo stesso è stato edificato, nonché su quelli che, una volta fusi, hanno dato origine a quest'ultimo) non ha fatto rilevare l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie o altre formalità pregiudizievoli (trascrizione di sequestro conservativo, trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento, etc.).

Dal momento che i primi atti antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento (v. sopra: 3a) Proprietari: Sig. [REDACTED] e 3b) Proprietari: [REDACTED]) sono atti mortis causa (trascrizione di denuncia di successione in morte della signora [REDACTED] - detta anche [REDACTED]), si è eseguita ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa. Si è appurato: 1) che la signora [REDACTED] diventa proprietaria del bene (lotto di terreno) a seguito di atto di donazione del sig. [REDACTED] (atto del 14 Maggio 1940 a rogito del Notaio Luigi GIANNETTI, registrato a Napoli il 03 Giugno 1940, al numero 14617 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli, in data 13 Giugno 1940, ai numeri 13022/8400, 2) che la signora [REDACTED] acquisisce la proprietà del bene (lotto di terreno) in virtù di atto di compravendita dalla sig.ra [REDACTED] (atto del 24/06/1941 a rogito del Notaio Luigi Giannetti di Napoli, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il' 25/06/1941 ai n.ri d'Ordine: 11020 e di Formalità: 7000).

30

A seguito dell'analisi della documentazione acquisita, è possibile affermare che l'area di sedime ovvero il lotto di terreno dove è stato edificato l'immobile non è stato assoggettato/acquisito a seguito di procedura di espropriazione per Pubblica utilità.

Il bene oggetto di pignoramento, come già precisato in precedenza, non è in comproprietà.

Si è verificato che l'atto di acquisto del bene in favore del debitore esecutato non contiene riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo.

### **Risposta al Quesito n. 6**

**Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Come richiesto dal presente quesito si procede alla verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando di seguito:

- 1) considerando le date di rilascio dei due provvedimenti autorizzativi (13 Febbraio 2008 e 08 Luglio 2008) e la data di ultimazione di fabbricato urbano (25 Febbraio 2009), indicata nella visura catastale storica dell'immobile oggetto di pignoramento, è possibile affermare che l'epoca di realizzazione del fabbricato è compresa tra l'inizio dell'anno 2008 e la prima metà dell'anno 2009;
- 2) gli estremi dei suddetti provvedimenti autorizzativi per l'esecuzione di lavori edili sono: Permesso di Costruire n° 116/07 rilasciato dal Comune di Mugnano di Napoli il 13 Febbraio 2008 e Permesso di Costruire in Sanatoria n° 39/08 rilasciato dal Comune di Mugnano di Napoli l' 08 Luglio 2008;

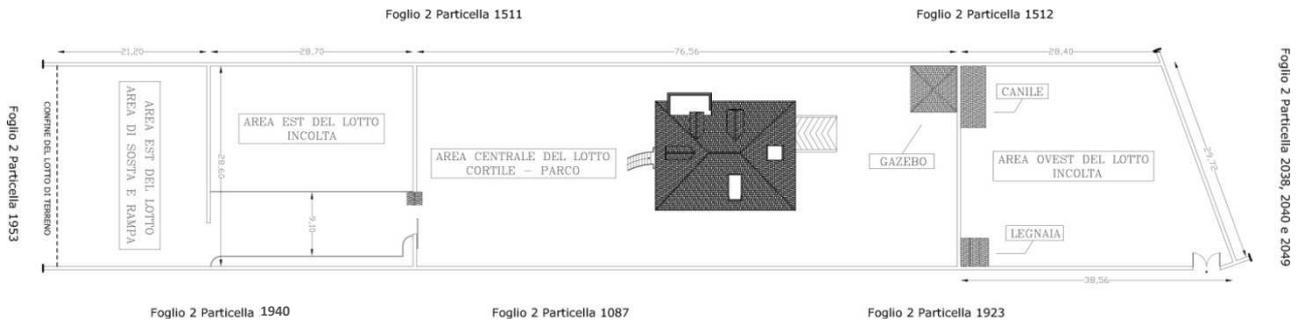
3) a seguito di quanto rilevato in fase di sopralluogo, è possibile affermare che **non è stata riscontrata la rispondenza della costruzione alle previsioni dell'ultimo provvedimento autorizzativo.**

Come richiesto, è stata acquisito, presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli, copia dei provvedimenti autorizzativi ed i relativi grafici di progetto ad esso allegati (v. **all. 2.12**); a tal proposito si precisa che dei grafici di progetto, per ragioni di sintesi, si allegano solo quelli dell'ultimo titolo autorizzativo.

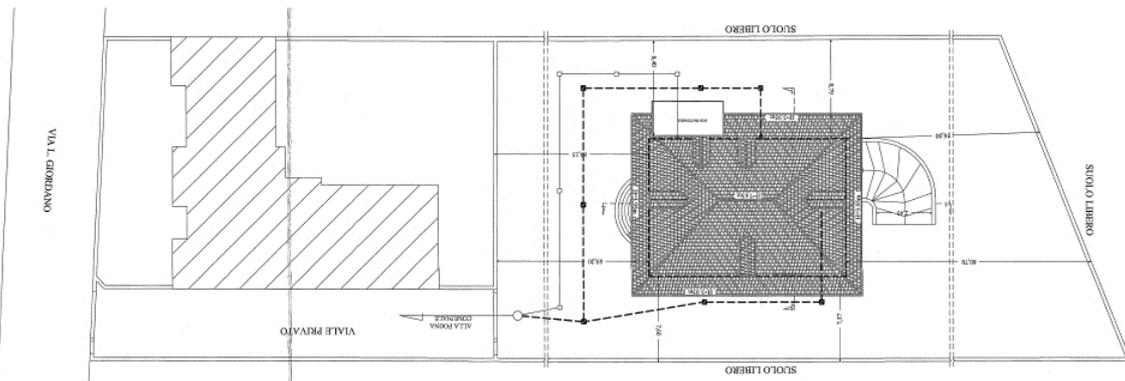
Durante il sopralluogo si è constatata l'**esistenza di difformità e/o modifiche** tra lo **stato reale dei luoghi** e la situazione riportata nelle **planimetrie di progetto dell'ultimo titolo autorizzativo rilasciato** (Permesso di Costruire in Sanatoria n° 39/08 del 08/07/2008).

Quanto affermato è rilevabile dal confronto delle planimetrie che seguono:

**PLANIMETRIA GENERALE DEL LOTTO**

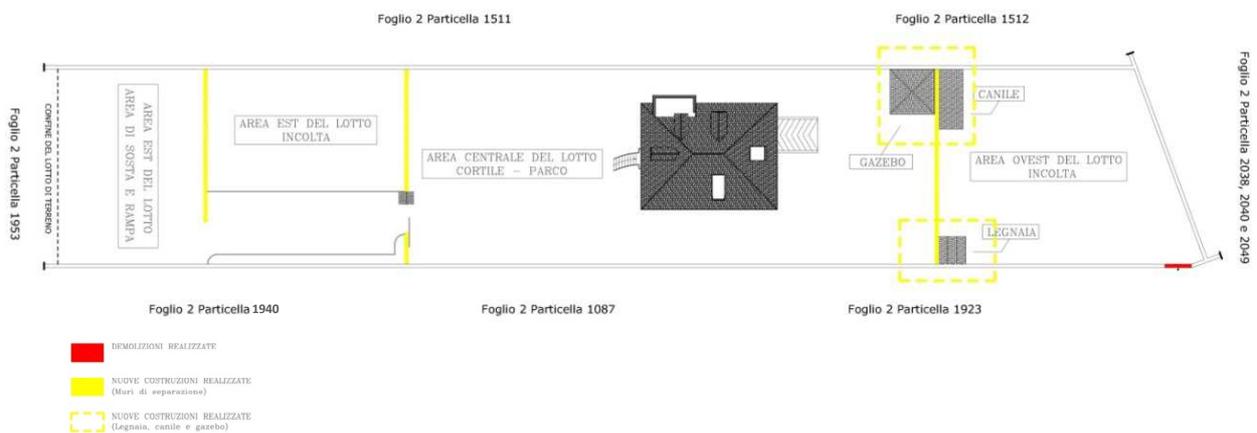


**Planimetrica generale del lotto - stato reale dei luoghi**



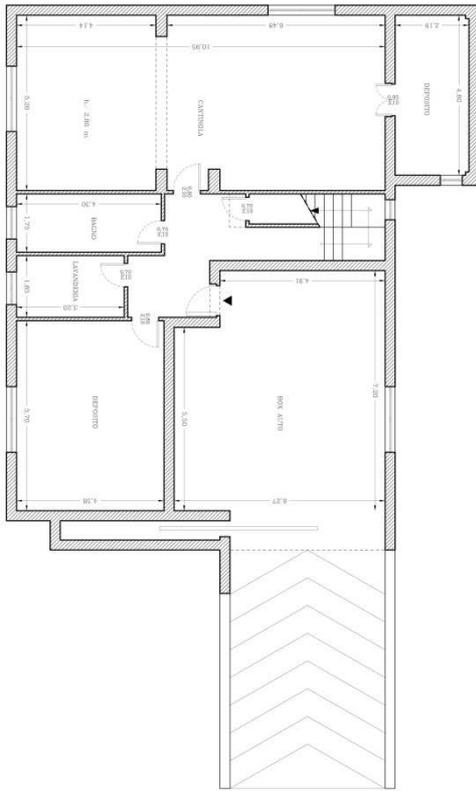
**Planimetrica generale del lotto – come da Permesso di Costruire in Sanatoria n° 39/08 del 08/07/2008**

A seguito delle riscontrate difformità inerenti il lotto di terreno, si riporta di seguito la predisposta **planimetrica dello stato reale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità** (v. **all. 2.13.1**), depositandola, così come richiesto, tra gli allegati alla relazione.

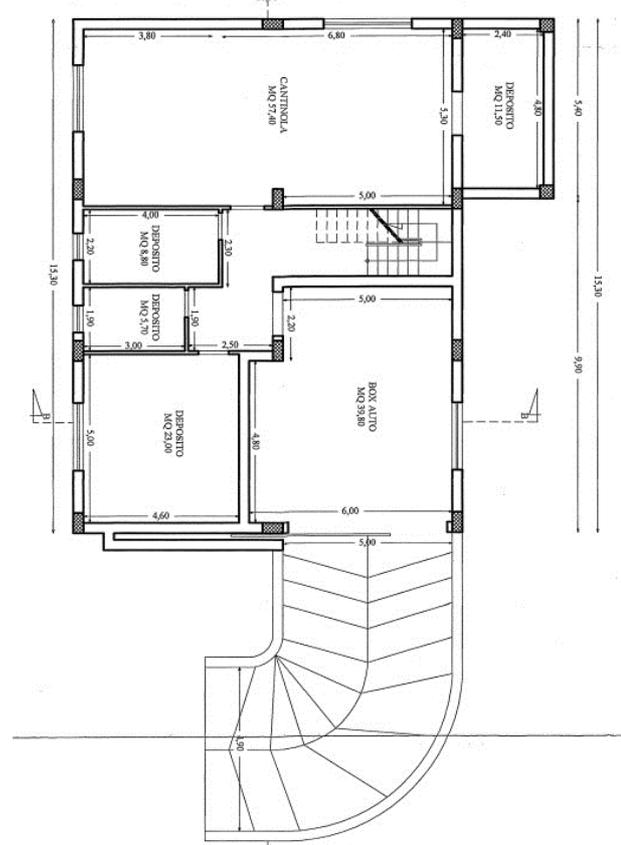


**Planimetrica generale del lotto con indicazione grafica delle difformità tra stato reale dei luoghi e planimetrica generale del P.d.C. 39/08**

**PIANO SEMINTERRATO**

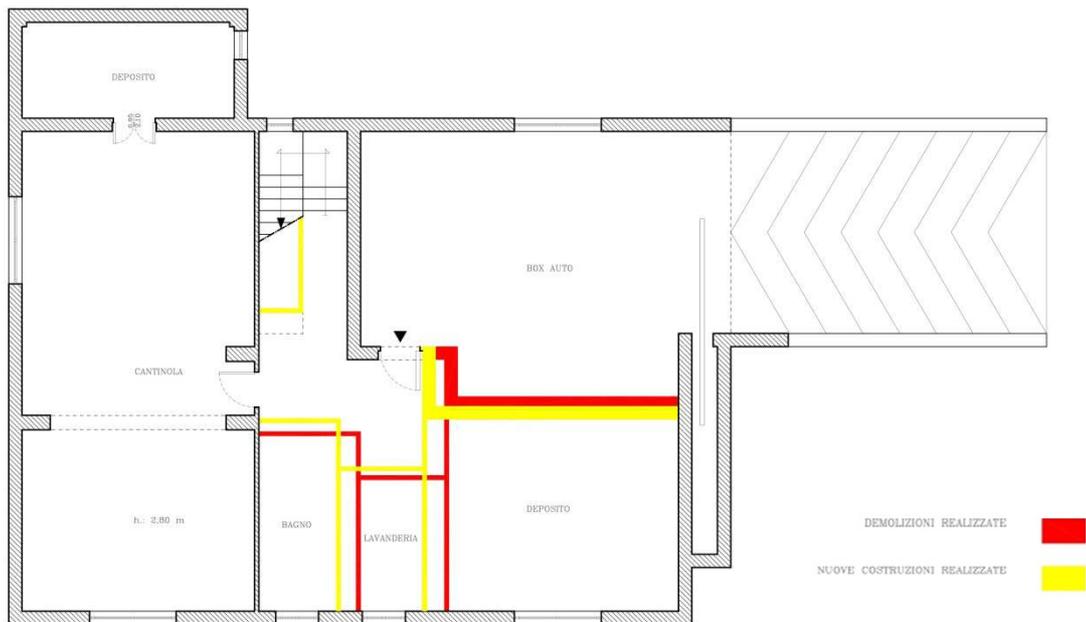


*Pianta piano seminterrato - stato reale dei luoghi*



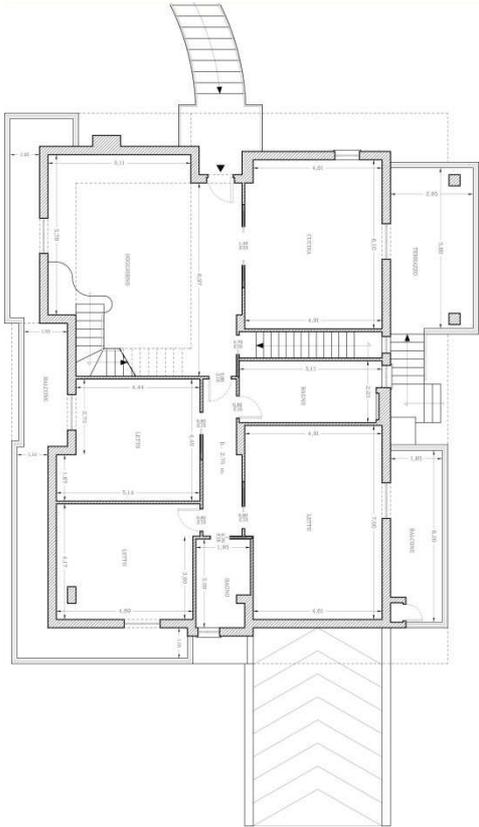
*Pianta piano seminterrato - come da P. di C. in Sanatoria n° 39/08*

A seguito delle difformità riscontrate al piano seminterrato, si riporta a seguire la predisposta **planimetria dello stato reale dei luoghi, con l'indicazione grafica delle difformità** (v. all. 2.13.2), depositandola, così come richiesto, tra gli allegati alla relazione.

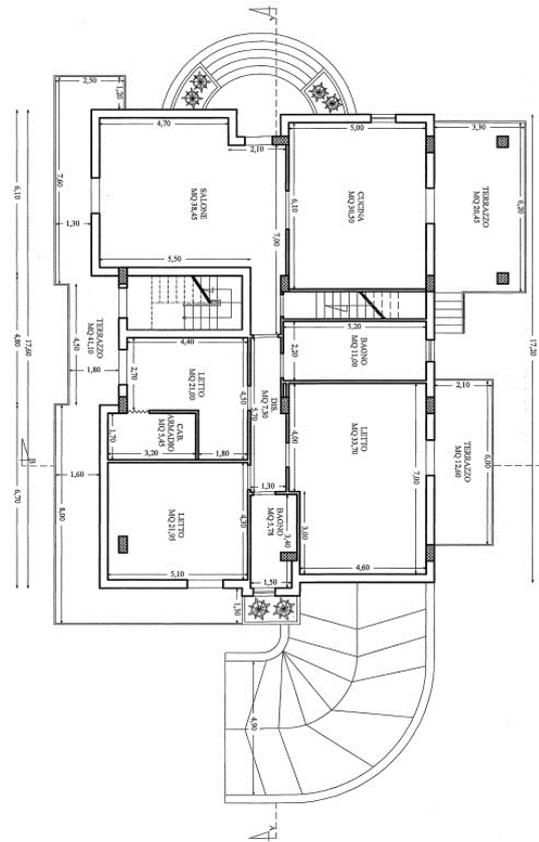


*Pianta piano seminterrato con indicazione grafica delle difformità tra stato reale dei luoghi e pianta del piano come da P.d.C. 39/08*

**PIANO RIALZATO**

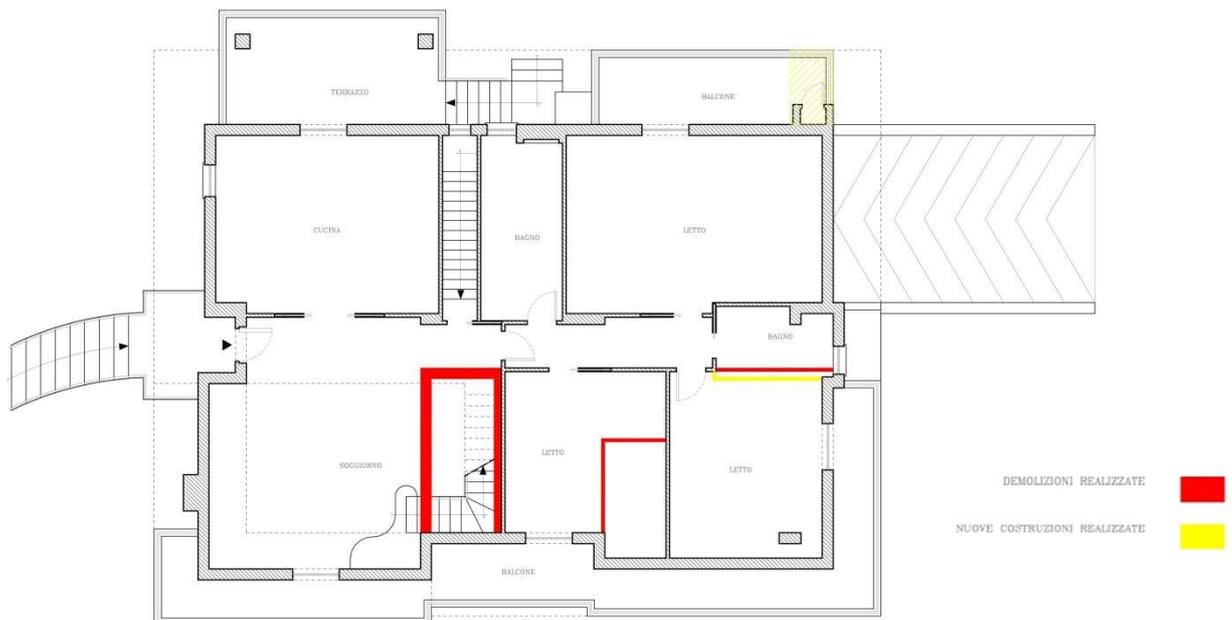


*Pianta piano rialzato - stato reale dei luoghi*



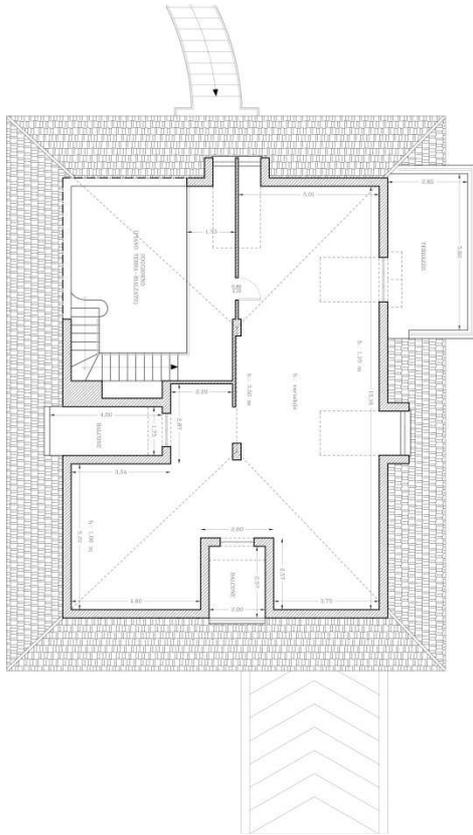
*Pianta piano rialzato - come da P. di C. in Sanatoria n° 39/08*

A seguito delle difformità riscontrate al piano rialzato, si riporta a seguire la predisposta **planimetria dello stato reale dei luoghi, con l'indicazione grafica delle difformità** (v. all. 2.13.3), depositandola, così come richiesto, tra gli allegati alla relazione.

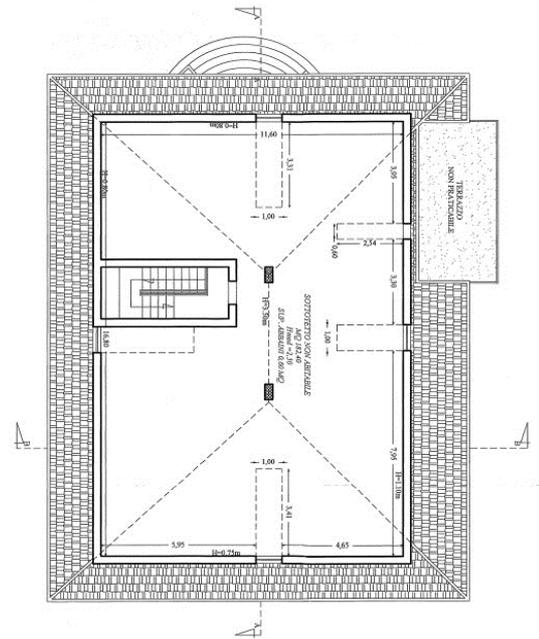


*Pianta piano rialzato con indicazione grafica delle difformità tra stato reale dei luoghi e pianta del piano come da P.d.C. 39/08*

**PIANO SOTTOTETTO**

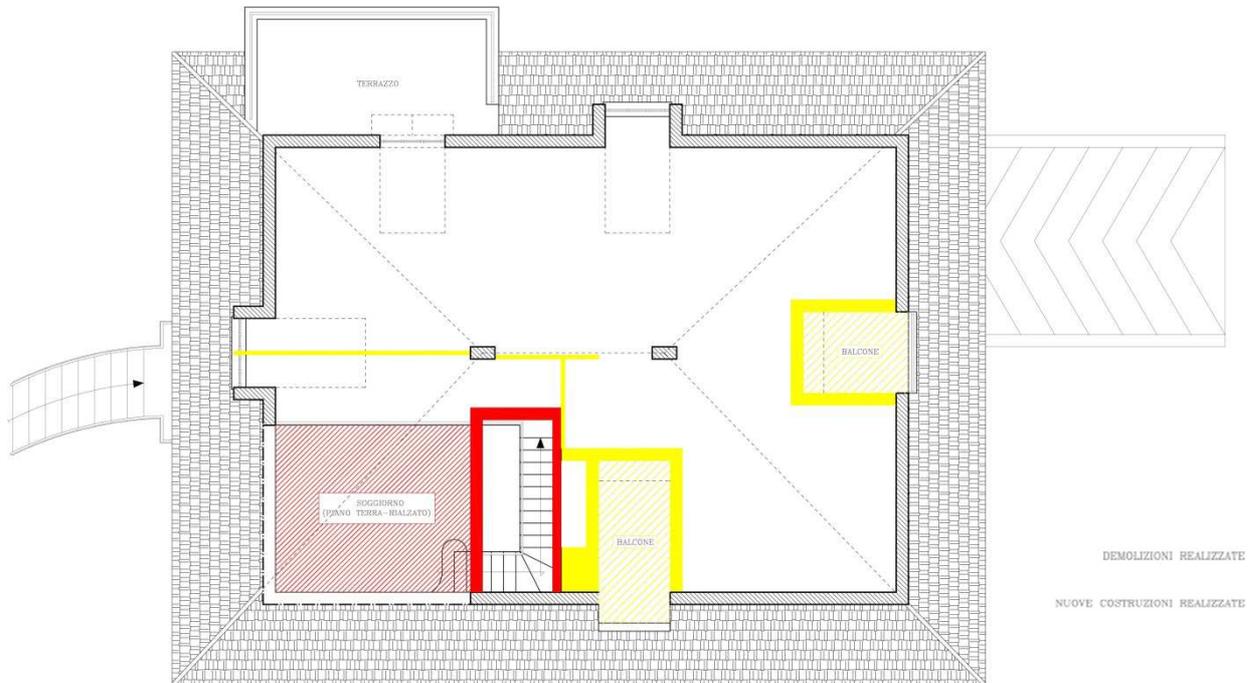


*Pianta piano sottotetto - stato reale dei luoghi*



*Pianta piano sottotetto - come da P. di C. in Sanatoria n° 39/08*

A seguito delle difformità riscontrate al piano sottotetto, si riporta a seguire la predisposta **planimetria dello stato reale dei luoghi, con l'indicazione grafica delle difformità** (v. all. 2.13.4), depositandola, così come richiesto, tra gli allegati alla relazione.



*Pianta piano sottotetto con indicazione grafica delle difformità tra stato reale dei luoghi e pianta del piano come da P.d.C. 39/08*

A seguire, si procede ad una analitica descrizione delle difformità riscontrate, a loro volta opportunamente indicate nei grafici di cui sopra; di queste, inoltre, si riportano quelli che sarebbero stati i titoli autorizzativi necessari alla loro esecuzione:

### **Difformità riscontrate nell'ambito del lotto di terreno**

- a) Relativamente alla costruzione dei muri eretti nel lotto di terreno, al fine di separare quest'ultimo in più parti, si tratta di interventi di cui non è stato possibile determinare la data di realizzazione. Ricordiamo che per muro di cinta (nella dizione contenuta nell'art. 4, comma 7, lettera c), D.L. n° 398 del 05 Ottobre 1993, convertito con modificazioni in Legge n° 493 del 04 Dicembre 1993, e sostituito per effetto dell'art. 2, comma 60, Legge n° 662 del 23 Dicembre 1996) si deve intendere l'opera di recinzione che non modifica sostanzialmente la conformazione del terreno e che assume natura pertinenziale in quanto ha solo la funzione di delimitare, proteggere o al limite abbellire la proprietà. Un muro, può essere qualificato come muro di cinta quando ha determinate caratteristiche (destinazione a recingere una determinata proprietà, altezza non superiore a tre metri, emerge dal suolo ed ha entrambe le facce isolate dalle costruzioni). Considerando quanto appena ricordato, e tenuto conto delle caratteristiche dei manufatti in questione, e cioè le mura di recinzione, queste possono considerarsi appartenente alla succitata tipologia edilizia. Questa premessa si è resa necessaria, al fine di definire, attenendoci alle attuali normative, il corretto titolo autorizzativo da impiegare per la realizzazione dell'intervento edilizio in questione. A riguardo va indicato che il Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. n° 380 del 06 Giugno 2001) non esprime se per il muro di cinta ci sia bisogno del permesso di costruire come intervento di nuova costruzione (art. 3, comma 1, lettera e) e art. 10 del D.P.R. 380/2001) o se sia sufficiente la denuncia di inizio attività, ora segnalazione certificata di inizio attività - S.C.I.A. - (art. 22 del D.P.R. 380/2001). A dipanare i dubbi interviene il Consiglio di Stato (Consiglio di Stato, Sez. IV, sentenza n. 10 del 04 Gennaio 2016) il quale sostiene che per capire che tipo di permesso occorre, bisogna fare riferimento all'impatto effettivo che le opere generano sul territorio. L'orientamento di suddetto istituto è quello che per la realizzazione di muri di cinta di modesto corpo e altezza è assoggettabile al solo regime della denuncia di inizio attività, oggi S.C.I.A. (art. 22 del D.P.R. 380/2001). Per l'intervento edilizio descritto non risultano depositati, presso il competente Ufficio Tecnico comunale, richieste di autorizzazione ad eseguire opere edili ovvero non è stata depositata alcuna richiesta di regolarizzazione degli stessi.
- b) In quanto alla realizzazione dei nuovi volumi nell'ambito del lotto di terreno (e cioè: la legnaia, il canile ed il gazebo), si tratta di interventi di cui non è stato possibile determinare la data di realizzazione; ma con buona ragione sono da considerarsi compiuti in tempi relativamente recenti. Premesso che tali opere rappresentano, con riferimento alle norme attuali, interventi di nuova costruzione (art. 3, comma 1, lettera e - D.P.R. 380/2001) e quindi soggetti a comunicazione edilizia ovvero alla richiesta di permesso a costruire (art. 10, comma 1, lettera a - D.P.R. 380/2001), a riguardo non risultano depositate, presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli, tali richieste, tantomeno domande di sanatoria/condono.

### **Difformità riscontrate al piano seminterrato**

- c) Relativamente agli interventi di demolizione e costruzione di parte dei tramezzi interni al piano seminterrato, che hanno determinato una lieve diversa distribuzione degli spazi interni, non è stato possibile definire la data dei lavori. L'intervento appena descritto, attenendoci alle attuali normative, è da considerare tra quelli ascrivibili agli "interventi di manutenzione straordinaria" (art. 3, comma 1, lettera b - D.P.R. 380/2001), può essere eseguito senza alcun titolo abilitativo, con obbligo, da parte dell'interessato, di trasmettere all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata (C.I.L.A.), redatta da un tecnico abilitato. Considerato quanto appena affermato, in merito a tale intervento non esistono le sopra citate comunicazioni, nonché richieste di regolarizzazione.

### **Difformità riscontrate al piano rialzato**

- d) Relativamente agli interventi di demolizione e costruzione di parte dei tramezzi interni al piano rialzato, che hanno determinato una lieve diversa distribuzione degli spazi interni, non è stato possibile definire la data dei lavori; per quanto riguarda l'effettuazione degli stessi, dal punto di vista normativo, vale quanto appena sopra descritto per lo stesso tipo di intervento eseguito al piano seminterrato e così come nel caso del seminterrato, in merito a tale intervento non esistono le sopra citate comunicazioni, nonché richieste di regolarizzazione.
- e) In quanto alla demolizione del vano scala di accesso al piano sottotetto, per mezzo del quale si accedeva a questo passando attraverso il balcone del piano rialzato posto a nord, allo stato l'accesso al sottotetto è consentito dalla realizzazione di una scala interna, che ha permesso, modificando parzialmente la sua iniziale destinazione d'uso, di ottenere inoltre un incremento della superficie utile abitativa del piano in oggetto. L'intervento in oggetto, considerata la data indicata nella planimetria catastale in cui il suddetto vano scala non risulta presente (v. **all. 2.5**), può ritenersi realizzato agli inizi dell'anno 2009. La tipologia dell'intervento edilizio sopra descritto, attenendoci alle attuali normative, è da considerarsi tra quelli ascrivibili agli "interventi di ristrutturazione edilizia" (art. 3, comma 1, lettera d - D.P.R. 380/2001), assoggettati

al regime del permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera c - D.P.R. 380/2001). Considerato quanto appena affermato, in merito a tale tipo d'intervento, non esistono i sopra citati permessi, nonché richieste di regolarizzazione.

- f) Relativamente agli interventi che hanno determinato la parziale trasformazione dei prospetti (tamponatura del varco di accesso al vano scala, che conduceva al piano sottotetto, e realizzazione di parapetti in muratura in sostituzione delle ringhiere in metallo, così come da ultimo titolo autorizzativo), questi, sulla base degli elementi acquisiti (planimetria catastale del 25/02/2009 - v. all. 2.5), si possono considerare compiuti agli inizi dell'anno 2009.

La tipologia degli interventi edilizi sopra descritti, come confermato da innumerevoli sentenze di diverso ordine e grado (T.A.R. della Regione Campania Sez. IV n° 969 del 23/02/2012; Cass. Pen. Sez. III n° 30575 del 20/05/2014; Cass. Pen. Sez. III n° 20846 del 20/05/2015; Cass. Pen. Sez. III n° 44319/2016; Consiglio di Stato Sez. IV n° 3173/2016; T.A.R. della Regione Campania Sez. IV n° 2664 del 17/05/2017; Cass. Pen. Sez. III n° 38853 del 04/08/2017;) e attenendoci alle attuali normative, sono da considerare tra quelli ascrivibili agli "interventi di ristrutturazione edilizia" (art. 3, comma 1, lettera d - D.P.R. 380/2001) e poiché comportano la modifica dei prospetti, assoggettati al regime del permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera c - D.P.R. 380/2001). Recenti normative (D.Lgs. n. 222 del 25 Novembre 2016), meglio noto come - Decreto S.C.I.A. 2 -, hanno apportato modifiche al Testo Unico dell'Edilizia consentendo, per alcuni interventi edilizi, compresi quelli in oggetto, la possibilità di utilizzare in alternativa al permesso di costruire la segnalazione certificata di inizio attività - S.C.I.A. - (art. 23, comma 1, lettera a - D.P.R. 380/2001). Considerato quanto appena affermato, in merito a tale tipo d'intervento, non esistono i sopra citati permessi e/o segnalazioni certificate, nonché richieste di regolarizzazione.

#### **Difformità riscontrate al piano sottotetto**

- g) Relativamente agli interventi di costruzione di tramezzi interni al piano sottotetto, che hanno determinato una lieve diversa distribuzione degli spazi interni, non è stato possibile definire la data dei lavori; per quanto riguarda l'effettuazione degli stessi, dal punto di vista normativo, vale quanto sopra descritto al punto c, in merito a tale intervento non esistono comunicazioni di inizio lavori, nonché richieste di regolarizzazione.

- h) Relativamente agli interventi che hanno determinato la parziale trasformazione dei prospetti (demolizione di due abbaini con la conseguente creazione di due balconi, modifica dimensionale di alcuni degli abbaini preesistenti, di cui uno adibito ad accesso ad un balcone-terrazzo già esistente ma in origine non praticabile) vale la stessa considerazione fatta nei punti precedenti (punto e ed f) e cioè, relativamente alla data di realizzazione, in base alla stessa planimetria catastale (v. all. 2.5), possono ritenersi compiuti agli inizi dell'anno 2009.

La tipologia degli interventi edilizi sopra descritti, sono riconducibili a quanto già descritto nel punto f, in merito a tale tipo d'intervento, non esistono permessi e/o segnalazioni certificate dovute, nonché richieste di regolarizzazione.

- i) In merito alla parziale demolizione del solaio che separa il piano rialzato dal piano sottotetto, in corrispondenza dell'ambiente soggiorno al piano rialzato, anche per questo intervento, considerata la data della planimetria catastale (v. all. 2.5), può ritenersi realizzato anch'esso agli inizi dell'anno 2009.

La tipologia dell'intervento edilizio sopra descritto, attenendoci alle attuali normative, è da considerarsi tra quelli ascrivibili agli "interventi di ristrutturazione edilizia" (art. 3, comma 1, lettera d - D.P.R. 380/2001), assoggettati al regime del permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera c - D.P.R. 380/2001). Recenti normative (D.Lgs. n. 222 del 25 Novembre 2016), meglio noto come - Decreto S.C.I.A. 2 -, hanno apportato modifiche al Testo Unico dell'Edilizia consentendo, per alcuni interventi edilizi, compreso quello in oggetto, la possibilità di utilizzare in alternativa al permesso di costruire la segnalazione certificata di inizio attività - S.C.I.A. - (art. 23, comma 1, lettera a - D.P.R. 380/2001). In merito a tale tipo d'intervento, non esistono permessi e/o segnalazioni certificate dovute, nonché richieste di regolarizzazione.

- j) L'insieme degli interventi sopra descritti, che hanno interessato il piano sottotetto, di fatto, hanno determinato il cambio di destinazione d'uso del piano, ovvero sia il recupero abitativo dello stesso, che, originariamente, come previsto dall'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (Permesso di Costruire in Sanatoria n° 39/08), assolveva alla funzione di deposito. L'intervento in oggetto, sulla base degli elementi acquisiti e cioè considerata la data indicata nella planimetria catastale (v. all. 2.5), può ritenersi realizzato agli inizi dell'anno 2009.

La tipologia dell'intervento edilizio sopra descritto, attenendoci alle attuali normative, è da considerarsi tra quelli ascrivibili agli "interventi di ristrutturazione edilizia" (art. 3, comma 1, lettera d - D.P.R. 380/2001), assoggettati al regime del permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera c - D.P.R. 380/2001). Considerato quanto appena affermato, in merito a tale tipo d'intervento, non esistono i sopra citati permessi, nonché richieste di regolarizzazione.

Prima di procedere alla verifica dell'eventuale possibilità di regolarizzazione delle difformità riscontrate, è necessario precisare quanto segue:

- 1) Nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**v. all. 2.15**), rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli, si certifica, in merito al lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento, quanto segue:  
*“che il suolo sito in questo Comune e distinto in catasto terreni al foglio 2, particella 1971, risulta classificato, ai sensi del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente, al seguente modo: per la maggiore estensione in zona “E” (Agricola) e per la restante parte in zona “E1” (Verde Attrezzato). Le due zone sono separate da una strada di progetto prevista dal P.R.G.”;*
- 2) Dallo stralcio delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Piano Regolatore Generale si evince, per la Zona Territoriale Omogenea “E”, quanto segue:
  - *“Art. 23. In considerazione della destinazione colturale in atto definita dalla tavola dell'uso agricolo, come aree a frutteti l'indice di fabbricabilità è pari a 0,03 mc/mq.”*
  - *“Art. 24. Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari. Per tali realizzazioni possono essere stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, non maggiore di 0,10 mc/mq. Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono in caso di necessità essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentate. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolati alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. La concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero i proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/1975, 153”.*
- 3) Il [REDACTED] (imprenditore agricolo), precedente proprietario del lotto di terreno su cui è stato successivamente edificato il fabbricato, al fine di poter costruire una casa colonica per la conduzione dei fondi agricoli di sua proprietà, acquista due distinti lotti di terreno locati nel confinante Comune di Giugliano in Campania, con lo scopo di “annettere” le potenzialità edificatorie di questi ultimi al lotto di terreno oggetto di pignoramento. I terreni appena menzionati sono identificati catastalmente uno, avente una estensione di 9.119 mq, al foglio 78 particella 34, l'altro, avente un'estensione di 10.946 mq, al foglio 3 particella 292. L'acquisto dei suddetti terreni, da parte del sig. [REDACTED], si è reso necessario per le limitate potenzialità edificatorie, imposte dall'art. 23 e 24 delle N.T.A. del P.R.G., del lotto di terreno oggetto di pignoramento. La possibilità, invece, di annettere le potenzialità edificative di lotti di terreni non contigui viene stabilito dall'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. nonché dalla Legge Regionale n° 14 del 20 Marzo 1982 (1.8 Zone Agricole – Indirizzi e direttive per l'esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica – Titolo II - Direttive parametri di pianificazione).
- 4) Il sig. [REDACTED] precedente proprietario del bene oggetto di pignoramento, all'epoca della realizzazione del fabbricato, in qualità di imprenditore agricolo, beneficiò, in applicazione di quanto disposto all'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001, dell'esonero del pagamento del contributo di costruzione.
- 5) Il sig. [REDACTED], con atto di compravendita del 14 Luglio 2010, ha ceduto il bene oggetto di pignoramento al sig. [REDACTED], debitore esecutato. L'esecutato non è un imprenditore agricolo e non utilizza l'immobile acquistato per i fini concessi dalla Legge Regionale n° 14/82; per questo motivo ha di fatto realizzato un cambio di destinazione d'uso, pur senza interventi edilizi, della casa colonica in civile abitazione. Ciò premesso, si riporta quanto espressamente indicato dall'art. 19, comma 3 del D.P.R. n° 380/2001 *“Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'art. 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.”* Poiché la compravendita tra il dante causa (esonero dal versare il contributo di costruzione così come stabilito dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. 380/2001) ed il debitore esecutato è avvenuta nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, appare evidente che bisogna provvedere alla regolarizzazione amministrativa dell'avvenuto cambio d'uso, pur senza opere edilizie, della casa colonica, mediante il versamento del contributo di costruzione nei termini di legge. In quanto alla compatibilità urbanistica del mutamento di destinazione d'uso effettuato, rispetto alle prescrizioni del P.R.G. e del R.E. vigente, non si rilevano motivi ostativi, poiché non è espressamente vietato per la zona omogenea “E” la nuova destinazione della casa colonica. A tal riguardo si rimanda al parere favorevole espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale rispetto alla richiesta, da parte del soggetto esecutato, di un permesso a costruire in sanatoria relativo

all'immobile oggetto di pignoramento (v. **all. 2.14**) nonché alla certificazione rilasciata del competente Ufficio Tecnico comunale (v. **all. 2.15**).

- 6) In merito alle difformità riscontrate in fase di sopralluogo, rispetto a quanto riportato nei grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo (P.d.C. n° 39/08), delle quali si è dettagliatamente parlato nei punti precedenti, si precisa che risulta agli atti una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria consegnata da parte del sig. Coppola Andrea (Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria acquisita al protocollo generale al numero 636 in data 12/01/2012 pratica n° 04/2012 – Comune di Mugnano di Napoli). Questa richiesta ha conseguito, "con istruttoria del 30/10/2014 prot. N° 16664" parere favorevole (v. all. 2.14 e all. 2.15), ma non essendo poi stata consegnata, entro i sessanta giorni previsti, la documentazione richiesta, non ha proseguito l'iter burocratico naturale ed è quindi stata annullata. Nello specifico, la richiesta di cui sopra consisteva in "Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 nonché ai sensi della Legge Regionale Campania n° 19/09 e Legge Regionale n° 1/2011 per l'ampliamento al piano rialzato e il recupero abitativo del sottotetto di un fabbricato per civile abitazione. Cambio di destinazione d'uso senza opere da casa rurale a civile abitazione (come da relazione tecnica integrativa)".

In merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione delle difformità riscontrate, ed ai relativi costi della stessa, è possibile affermare quanto segue:

**In merito al cambio, di fatto, della destinazione d'uso del piano rialzato da casa colonica a civile abitazione**, per quanto concerne la compatibilità urbanistica del mutamento di destinazione d'uso effettuato, rispetto alle prescrizioni del P.R.G. e del R.E. vigente, non si rilevano motivi ostativi, poiché non è espressamente vietato per la zona omogenea "E" la nuova destinazione della casa colonica. A tal riguardo si rimanda al parere favorevole, espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale, rispetto alla richiesta, da parte del soggetto esecutato, di un permesso a costruire in sanatoria relativo all'immobile oggetto di pignoramento (v. **all. 2.14**) nonché alla certificazione rilasciata del competente Ufficio Tecnico comunale (v. **all. 2.15**).

Poiché la compravendita tra il dante causa (esonero dal versare il contributo di costruzione così come stabilito dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. 380/2001) ed il debitore esecutato è avvenuta nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, appare evidente, come sancito dall'art. 19, comma 3 del D.P.R. n° 380/2001, che bisogna provvedere alla regolarizzazione amministrativa dell'avvenuto cambio d'uso della casa colonica, mediante il versamento del contributo di costruzione, il cui importo è pari a circa € 50.000.

**In quanto alle difformità riscontrate e descritte ai punti a), c), d), f), g), h) ed i)** (difformità rispetto ai grafici allegati al P.d.C. in Sanatoria n° 39/08) si può affermare che, per la tipologia degli stessi, è possibile la loro regolarizzazione, ovvero **sussistono le condizioni di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001**. A riguardo si specifica quanto segue:

- Vista la tipologia delle difformità riscontrate (riferito ai punti a, c, d, f, g, h ed i), e considerato quanto stabilito dal Testo Unico dell'Edilizia (artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001), è possibile sanare le suddette differenze con la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, quindi al pagamento di una sanzione pecuniaria che, stabilita dal responsabile dell'ufficio tecnico, nel caso di specie può ritenersi pari a 516,00 euro (art. 37, comma 1, D.P.R. 380/2001). E' dovuto, inoltre, il pagamento del Costo di Costruzione pari a circa 500,00 euro (per la realizzazione dei muri di cinta).

Contestualmente alla presentazione delle suddette istanza di sanatoria, è necessario il pagamento dei Diritti di Segreteria pari a circa 300,00 euro. Agli importi sopra indicati, va aggiunto quello delle parcelle dei tecnici (progettista, geologo, strutturista, collaudatore, etc.) per un totale di circa 6.000,00 euro, a cui va aggiunto inoltre l'importo dell'IVA e della CP.

A seguito di verifiche effettuate, è possibile affermare che **per gli abusi edilizi riscontrati al punto b** (nuovi volumi edificati all'interno del lotto di terreno), **al punto e** (incremento della volumetria abitativa, mediante il cambio di destinazione d'uso del vano scala esterno, di accesso al piano sottotetto) ed **al punto j** (cambio di destinazione d'uso del sottotetto da deposito ad uso abitativo) **non sussistono le condizioni di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001**.

Come già descritto in precedenza, per gli abusi edilizi rilevati, **non è stata riscontrata la presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale) (v. all. 2.15)**.

L' esito delle verifiche effettuate, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, consente di affermare che per gli abusi edilizi riscontrati e descritti al punto **b, e e j**, di cui sopra, **non sussistono le 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**.

A tal riguardo, si precisa che:

- a) **non è stato possibile, per alcune delle opere abusive, determinare la data di realizzazione che, invece, per alcune altre (quelle indicate ai punti - e - e - j -) è da collocare intorno all'inizio dell'anno 2009**; per quelle non databili, invece, si può ragionevolmente pensare che queste siano state realizzate in tempi relativamente recenti, cioè dopo l'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato. Si è eseguita, sempre con l'obiettivo di

stabilire l'epoca certa di realizzazione dell'abuso, anche una verifica presso gli Uffici Abusi Edilizi del Comune di Mugnano di Napoli e, dalla consultazione degli archivi, non è emersa alcuna denuncia di abuso, da cui si sarebbe potuto risalire al periodo certo di realizzazione; ragion per cui questa data rimane vagamente da collocare a cavallo tra la seconda metà dell'anno 2009 ad oggi;

- b) per quanto riguarda la sanabilità degli abusi edilizi, sia per quelli di cui si conosce la data di realizzazione, sia per quelli per cui si è giunti ad una datazione deduttiva, l'esperto può affermare che non possono beneficiare di sanatoria, in quanto le Leggi di condono edilizio (art. 31 e seguenti della Legge n. 47 del 1985, art. 39 della Legge n. 724 del 1994, art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in Legge n. 326 del 2003), compresa la più recente, e cioè la Legge n° 326/2003, prevedono per la sanabilità degli abusi edilizi, che questi siano ultimati entro una data specifica, che nel caso della 326/2003 è quella del 31/03/2003; in questo caso è evidente che gli abusi in oggetto sono stati realizzati in data di gran lunga postuma a quella prevista dall'ultimo condono;
- c) dall'analisi degli atti della procedura espropriativa, si è verificato che la data delle ragioni del credito, per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva (ovvero il credito temporalmente più antico che è stato fatto valere nella procedura espropriativa) è datato 14 Luglio 2010; suddetta data non risulta essere anteriore all'entrata in vigore di alcuna delle leggi di cui al punto b);
- d) appurato quanto sopra detto è possibile concludere che gli abusi non possono beneficiare di alcuna delle sanatorie, ovvero non sussistono le condizioni per depositare domanda di sanatoria secondo alcuna delle disposizioni di legge sopra indicate.

Pertanto, si procede alla quantificazione degli oneri economici necessari per l'eliminazione della parte abusiva, di cui ai punti b) ed e), al fine di ripristinare lo stato originario dei luoghi. Da un'analisi dei prezzi di mercato, si determinano un costo di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta pari a circa 3.000,00 euro.

In base alle informazioni acquisite presso i competenti Uffici comunali, è possibile affermare che non risulta emesso ordine di demolizione della parte abusiva (v. all. 2.15).

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato acquisto, e depositato tra gli allegati, il certificato di destinazione urbanistica (v. all. 2.15), questo attesta che, secondo il P.R.G. vigente, il lotto di terreno ed il fabbricato sullo stesso costruito, ricadono per la maggiore estensione all'interno della zona omogenea "E - Zona Agricola" e per la restante parte in zona omogenea "E1 - Verde Attrezzato". Le due zone omogenee sono separate da una strada di progetto prevista dal P.R.G.. In quanto alla dichiarazione di agibilità, l'Ufficio Tecnico afferma che per l'immobile non è stata rinvenuta documentazione tecnica amministrativa che attesti i suddetti requisiti (v. all. 2.15).

Sintetizzando quanto sopra dettagliatamente indicato, si riporta di seguito uno schema dei costi. L'impegno economico complessivo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate ammonta a:

• contributo di costruzione	€ 50.000,00 +
• per spese tecniche	€ 6.000,00 +
• costo di costruzione	€ 500,00 +
• per sanzioni amministrative	€ 516,00 +
• per diritti di segreteria	€ 300,00 +
• per spese rimozione abusi edilizi	€ 3.000,00 =
<b>TOTALE</b>	<b>€ 60.316,00</b>

#### Risposta al Quesito n. 7

**Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Dalle indagini condotte presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, al fine di appurare l'esistenza di contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto di pignoramento, nonché quanto accertato in fase di sopralluogo (stato di conservazione, assenza dei componenti di impiantistica, etc.) si può ragionevolmente affermare che l'immobile allo stato risulta libero quindi abitato né dal debitore esecutato né da soggetti terzi.

#### Risposta al Quesito n. 8

**Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

In quanto ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene è possibile affermare quanto segue:

- 1) in seguito ad ispezione ipotecaria (v. all. 2.11), eseguita presso il competente ufficio della Conservatoria dei RR.II., si afferma che, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, non esistono trascrizioni di altre procedure esecutive diverse da quella originante la presente procedura espropriativa;

- 2) in seguito a verifica effettuata presso la Conservatoria dei R.R.I.I., si afferma che **non esistono procedimenti giudiziari civili** che interessano il bene pignorato;
- 3) in seguito a verifica effettuata, **non esiste un provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale**;
- 4) in seguito a verifica effettuata è possibile affermare che per l'immobile pignorato **non sussistono vincoli storico-artistici**;
- 5) si precisa che per l'immobile pignorato non esiste un condominio ragion per cui **non esiste un regolamento condominiale**;
- 6) in seguito a verifica effettuata, ovverosia sulla base della documentazione acquisita presso la Conservatoria dei R.R.I.I., è possibile affermare che sull'immobile pignorato **non esistono atti impositivi di servitù**; al contrario, il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento, come rilevato dall'atto di compravendita in favore del dante causa (**v. all. 2.9**), gode di una servitù attiva di passaggio sulla confinante particella di terreno identificata catastalmente come foglio 2 particella 1953.

Da quanto accertato, si afferma che, anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento, sull'immobile pignorato **non risultano** essere stati eseguiti **provvedimenti di sequestro penale**.

In risposta al presente quesito, di seguito si indicano, in sezioni separate, gli oneri ed i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

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

- 1) Domande giudiziali: **nessuna**;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**; si precisa invece che l'edificazione dell'immobile pignorato è stata resa possibile anche grazie all'asservimento volumetrico di lotti di terreno ubicati nel limitrofo Comune di Giugliano in Campania (*Catasto Terreni: Foglio 78 P.IIa 34 e Foglio 3 P.IIa 292*);
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuno**;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **nessuno**;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **nessuno**.

40

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

- 1) Iscrizioni ipotecarie:  
gravano sull'immobile oggetto di stima le seguenti iscrizioni ipotecarie:
  - a) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per iscrizione volontaria in data 16/07/2010 al n° 6431 Reg. Part. e 34271 Reg. Gen. per € 480.000,00 (euro quattrocentoottantamila,00), a firma Notaio Pasquale CANTE del 14/07/2010 a favore della *Deutsche Bank S.p.A.* (con sede in Milano alla Piazza del Calendario n° 3, codice fiscale: 01340740156), contro [REDACTED] l) per la quota di 1/1.dall'ispezione ipotecaria eseguita sull'immobile pignorato, emergono le seguenti **iscrizioni ipotecarie cancellate**:
  - a) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per iscrizione volontaria in data 27/10/2008 al n° 11394 Reg. Part. e 57070 Reg. Gen., a firma Notaio Giustino ROSSI del 22/10/2008 a favore della *Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.*, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:  
fatta eccezione per il pignoramento in oggetto, l'immobile non è interessato da pignoramenti diversi ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Ciò premesso, si indicano a seguire gli estremi del pignoramento che hanno generato la presente procedura esecutiva:
  - a) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per trascrizione in data 14/10/2015 al n° 29816 Reg. Part. e 37525 Reg. Gen. per Pubblico Ufficiale del Tribunale di Napoli del 08/09/2015 Rep. 9235 a favore di *Deutsche Bank S.p.A.* (con sede in Milano alla Piazza del

Calendario n° 3, codice fiscale: 01340740156), contro [REDACTED] per la quota di 1/1.

- 3) Difformità urbanistico-edilizie:  
(il costo della regolarizzazione delle suddette difformità, così come determinato in risposta al quesito n. 6, è equivalente a circa **euro 60.000,00** - incluse spese tecniche e costi di demolizione. Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, poiché non si è proceduto alla regolarizzazione della stessa nel corso di procedura);
- 4) Difformità catastali:  
(il costo della regolarizzazione di suddetta difformità, così come determinato in risposta al quesito n. 3, è equivalente ad **euro 1.050,00** - incluso l'onorario del tecnico. Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, poiché non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

#### **Risposta al Quesito n. 9**

**Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

L'immobile oggetto di pignoramento, così come certificato dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli (*v. all. 2.15*), **non ricade su suolo demaniale.**

#### **Risposta al Quesito n. 10**

**Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

A seguito di verifiche effettuate presso i competenti uffici (Catasto, Ufficio Foreste e Caccia – Sezione Usi Civici della Regione Campania, Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli, etc.) ovvero sulla base di quanto dagli stessi certificato (*v. all. 2.15 e 2.16*), è possibile affermare che l'immobile oggetto di pignoramento **non è gravato da censo, livello o uso civico**, ovvero il diritto sul bene da parte del debitore pignorato corrisponde alla piena proprietà.

#### **Risposta al Quesito n. 11**

**Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Dall'esame della documentazione concernente l'immobile oggetto di pignoramento, è possibile affermare che per lo stesso, **non esiste un condominio**; inoltre si informa che:

- 1) l'esecutato non è stato in grado di fornire notizie in merito all'importo annuo delle **spese fisse di gestione e/o manutenzione**; inoltre, considerando l'assenza di un condominio, è lecito affermare che le spese ordinarie di gestione dello stesso sono pari a **euro 0,00**;
- 2) **non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**;
- 3) **non esistono spese condominiali scadute non pagate** relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) **non esistono procedimenti giudiziari in corso** relativi al cespite pignorato.

#### **Risposta al Quesito n. 12**

**Procedere alla valutazione dei beni.**

Al valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si giunge nel rispetto delle raccomandazioni contenute nelle linee guida alla relazione tecnica di stima, ovvero nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima, di cui agli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standard IVS e European Valuation Standard EVS*) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Per il caso in esame, in relazione alla tipologia dell'immobile, ed in base agli elementi raccolti, si ritiene, per un'oggettiva valutazione, impiegare due distinti metodi di stima: il metodo del confronto di mercato (*Market Approach*) e quello di capitalizzazione del reddito (*Income Approach*). La media dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima, consente di giungere al valore commerciale dell'immobile.

Per la valutazione dell'immobile sono state eseguite ricerche, tra l'altro, presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del settore operanti in zona; questi hanno fornito indicazioni in merito al mercato immobiliare locale ed all'andamento dei prezzi delle compravendite.

L'acquisizione dei dati di cui sopra è avvenuta grazie alla collaborazione dei titolari di alcune delle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio (Agenzia Immobiliare con sede in Mugnano di Napoli alla Agenzia Immobiliare con sede in Mugnano di Napoli alla Agenzia e. con

sede in Mugnano di Napoli a. Considerato i criteri di stima impiegati, i dati richiesti e di poi forniti dai citati operatori di mercato sono stati i seguenti: 1) quotazioni locali del mercato immobiliare delle compravendite, 2) quotazioni locali del mercato immobiliare delle locazioni, 3) tipologia prevalente degli immobili, 4) prezzo medio delle compravendite, 5) andamento generale del mercato immobiliare delle compravendite e delle locazioni, 6) altri dati.

Assumono particolare rilievo, tra i dati sopra indicati, quelli inerenti i prezzi unitari al metro quadro di superficie (minimo e massimo). Questi variano da un valore minimo di 1.100 €/mq ad un valore massimo di 1.700 €/mq, non molto diverso dal dato pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2018) che, per l'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima (Fascia/Zona: Semicentrale/Semicentro - C.so Italia, Via Mugnano/Calvizzano, Via C. Colombo, nuovi insediamenti tra Via Moro e Via Crispi – Codice Zona: C1), prevede un valore che varia da un valore minimo di 1.200 €/mq ad un valore massimo di 1.850 €/mq.

Come già definito in risposta ad altri quesiti, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale che è equivalente a 557,97 mq.

Considerando quanto determinato con l'elaborato di stima, che segue, e tenuto conto di tutto quanto descritto nei precedenti punti della relazione di stima nonché di tutte le informazioni assunte dal mercato immobiliare locale, si ha che, il valore totale di mercato, da attribuire all'immobile oggetto di pignoramento, è equivalente a 685.000,00 euro, mentre il valore al metro quadrato (valore totale di mercato/superficie commerciale) è corrispondente a 1.227,66 euro/mq.

Al fine di pervenire al valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è proceduto come di seguito:

### 1) Stima del Valore immobiliare con l'utilizzo delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio

Al fine di pervenire al valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si riportano i valori delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio ovvero reperiti presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e riferiti al 2° Semestre – Anno 2018, per edifici residenziali siti nella zona Semicentrale/Semicentro: C.so Italia, Via Mugnano-Calvizzano, Via C. Colombo, nuovi insediamenti tra Via Moro e Via Crispi del Comune di Mugnano di Napoli (Codice di Zona: C1, Tipologia Prevalente: Abitazioni civili) ovvero la zona dove è allocato il bene oggetto di stima.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1750	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,3	3,5	L
Box	NORMALE	700	1050	L	2,3	3,5	L
Villini e Villini	NORMALE	1200	1850	L	3,5	5,4	L

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate**

Considerando la categoria catastale del bene oggetto di pignoramento, la tipologia edilizia dello stesso, e lo stato in cui questo versa ovvero lo stato di manutenzione dello stesso, si ritiene opportuno assumere come valori di mercato quelli sopra evidenziati nel riquadro rosso: Valore di Mercato Min: 1.200 €/mq e Valore di Mercato Max: 1.850 €/mq.

Si anticipa, prima di procedere al calcolo più avanti riportato, che il valore che si otterrà è un valore per il quale si è reso difficile fare una comparazione, in merito a valori di mercato locale, con altri beni di siffatte dimensioni e caratteristiche intrinseche, perché scarsamente presenti sul territorio limitrofo a quello su cui insiste il bene pignorato, ovvero per i quali siano già state eseguite compravendite recenti.

Visto quanto descritto nella stesura della relazione, in merito allo stato generale del bene oggetto di pignoramento, si motiva la scelta di avvalersi di uno dei due valori sopra riportati; riferendosi infatti al fabbricato si ripete che in questo, in fase di sopralluogo, si è rilevata l'assenza delle porte interne ai vari piani, la manomissione dell'impianto elettrico e di riscaldamento, etc., mentre nel parco-giardino (pertinenza dello stesso e come prima detto suddiviso idealmente in tre

parti) si è rilevata in una parte, quella centrale del lotto, abbondante vegetazione spontanea e piantumazioni di valore non curate, nelle due laterali, ad eccezione della presenza di alcuni manufatti edilizi, il solo terreno incolto.

In base a quanto detto si è reso opportuno, visto il generale stato di scarsa manutenzione, assumere come valore di mercato, tra i due sopra riportati, quello più prossimo al minimo, ovvero il **Valore di Mercato Min: 1.350 €/mq**.

A questo punto, noto il valore unitario assunto e la superficie commerciale (557,97 mq) dell'immobile oggetto di stima, (calcolata dopo aver opportunamente ragguagliato le superfici di balconi/terrazzo, piano seminterrato, piano primo e cortile-giardino di pertinenza - vedi tabella in risposta al quesito n. 2), si definisce con l'equazione che segue il valore del bene:

$$\text{Valore di stima} = \text{Valore unitario assunto} \times \text{Superficie Commerciale} = 1.350,00 \text{ €/mq} \times 557,97 \text{ mq} = 753.259,50 \text{ €}$$

## 2) Stima del Valore immobiliare con l'utilizzo delle quotazioni immobiliari fornite dagli operatori immobiliari di zona

Al fine di raggiungere un valore di stima del bene in oggetto, si è adottato il metodo appena descritto al punto precedente, servendosi delle quotazioni immobiliari fornite dagli operatori del mercato immobiliare locale. Quindi, contattati alcuni operatori d'intermediazione immobiliare locale (agenzie presenti nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, indicate nella tabella che segue) e sottoposte, a ciascuno degli interpellati, le foto riguardanti lo stato di conservazione dell'immobile pignorato, la planimetria toponomastica di Mugnano di Napoli (con l'individuazione del luogo in cui l'immobile è allocato), i dati della superficie (netta, lorda e commerciale) e delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare, le indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile, si sono avute le informazioni richieste, in merito ai valori necessari al computo del calcolo della stima (si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli operatori interpellati ed i valori di mercato da essi dichiarati)

OPERATORI DI MERCATO INTERPELLATI			
	Operatore di mercato	Valore Minimo €/mq	Valore Massimo €/mq
1	Agenzia Immobiliare – Mugnano di Napoli (NA)	1.500,00 €/mq	1.650,00 €/mq
2	Agenzia Immobiliare – – 80018 Mugnano di Napoli (NA)	1.100,00 €/mq	1.300,00 €/mq
3	Agenzia Immobiliare – 80018 Mugnano di Napoli (NA)	1.500,00 €/mq	1.700,00 €/mq

43

Si riportano di seguito, inoltre, le quotazioni del Borsino Immobiliare (fonte: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) nella zona di riferimento per abitazioni del tipo ville e villini

QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			
	2° Fascia (Ubicaz. minor pregio)	Fascia Media	1° Fascia (Ubicaz. maggior pregio)
Zona Centro Abitato	1.147,00 €/mq	1.433,00 €/mq	1.720,00 €/mq

Sempre dalla stessa fonte ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) si ottengono ulteriori elementi utili a delineare l'andamento del mercato immobiliare nell'ambito della provincia di Napoli, ovvero l'andamento delle vendite; questo infatti nell'ultimo semestre mostra una crescita delle transazioni immobiliari, con un + 15 %, ed un andamento dei prezzi che si mostra stazionario.



Andamento vendite in prov. di NA



Andamento prezzi in prov. di NA

Si assume quindi come parametro di riferimento, il valore medio tra quelli riscontrati, arrotondato per difetto, che è pari a:

$$\text{Valore medio della superficie commerciale} = 1.450,00 \text{ €/mq}$$

Il valore medio della superficie commerciale, così determinato, deve essere oggetto di opportune correzioni in funzione delle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile), come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato. Tale valore, quindi, viene moltiplicato per i coefficienti di merito in grassetto, riportati nella tabella che segue,

corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano l'unità immobiliare in oggetto. I coefficienti di differenziazione di seguito proposti, introdotti per la prima volta dalla Legge n. 392/1978, permettono di correggere le quotazioni medie del mercato, per meglio evidenziare le caratteristiche del bene in esame. L'applicazione dei coefficienti di differenziazione, per le ragioni esposte, non è un obbligo, ma in presenza di particolari condizioni, solo e soltanto un'opportunità.

COEFFICIENTI DI MERITO			
TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1,15	Semipanoramico	1,05
Signorile	<b>1,10</b>	Panoramico	1,15
Buono	1,00	Luminoso	<b>1,00</b>
Medio	0,90	Poco Luminoso	0,95
Popolare	0,80	Solo Interna	0,80
Pessimo	0,75		
IMPIANTI E SERVIZI		STATO LOCATIVO	
Con ascensore	1,10	Libero	<b>1,00</b>
Senza ascensore	0,70	Con sentenza di sfratto	0,75
Riscaldamento autonomo	<b>1,02</b>	Occupato	0,70
Riscaldamento centralizzato	1,00		
Senza riscaldamento	0,97		
Con giardino/Cortile	<b>1,05</b>		
Senza Giardino/Cortile	1,00		
In parco attrezzato	1,10		
Custode	1,03		
Senza custode	0,97		
Con posto auto	<b>1,10</b>		
Senza posto auto	0,85		
UBICAZIONE		FUNZIONALITA'	
Vicino ai collegamenti	1,10	Terrazzi	1,20
No collegamenti	<b>0,95</b>	Più balconi	<b>1,02</b>
Con servizi pubblici	1,10	Un balcone	1,00
No servizi pubblici	<b>0,90</b>	Nessun balcone	0,90
Traffico scarso	<b>1,00</b>	Tripli servizi	1,05
Traffico intenso	0,85	Doppi servizi	<b>1,00</b>
Con servizi commerciali	1,00	Mono servizi	0,95
No servizi commerciali	<b>0,85</b>		
LIVELLO DI PIANO <small>(immobili con almeno 3 piani fuori terra)</small>		STATO DI CONSERVAZIONE	
Piano seminterrato	0,80	Normale	1,00
Piano terra	<b>0,90</b>	Mediocre	<b>0,80</b>
Piani intermedi	1,00	Scadente	0,60
Ultimo piano	1,00	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni.	
Attico	1,20		
4° e oltre senza ascensore			
Piani intermedi e ultimo	0,95		
Attico	1,10		
TIPOLOGIA <small>(in riferimento alla categoria catastale)</small>		TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Abitazione di tipo signorile A/1	2,00	Muratura	1,20
Abitazione di tipo civile A/2	1,20	Calcestruzzo armato	<b>1,00</b>
Abitazione di tipo economico A/3	1,05	VETUSTA'	
Abitazione di tipo popolare A/4	0,80	Meno di 10 anni	1,10
Abitazioni di tipo ultrapopolare A/5	0,50	Storico	1,05
Abitazioni di tipo rurale A/6	0,70	Tra i 10 e 40 anni	<b>0,90</b>
Abitazioni di tipo villini A/7	<b>1,40</b>	Oltre i 40 anni	0,80
Abitazioni tipici dei luoghi A/11	0,80		
UBICAZIONE <small>(per comuni con più di 20.000 abitanti)</small>		UBICAZIONE <small>(per comuni con meno di 20.000 abitanti)</small>	
Zona agricola (1)	0,85	Zona agricola (a)	0,85
Zona periferica (2)	<b>1,00</b>	Centro edificato (b)	1,00
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1,20	Centro storico (c)	1,10
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1,20	Edifici particolarmente degradati in 2,3,5 e b, c	0,90
Centro Storico (5)	1,30		

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà il seguente **valore del coefficiente correttivo K: 0,87**:

A questo punto, nota la superficie commerciale dell'immobile, il valore medio della superficie commerciale ed il coefficiente correttivo di cui sopra, si procede alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile oggetto della presente relazione, nel modo che segue:

**Valore di stima = Valore medio sup. commerciale X Coefficiente correttivo K X sup. commerciale immobile**

Da cui segue

**Valore di stima = 1.450,00 €/mq X 0,87 X 557,97 mq = 703.879,15 €**

### 3) **Stima del Valore immobiliare in base alla capitalizzazione dei redditi**

Un'ulteriore valutazione del bene pignorato è stata eseguita con il metodo della stima per comparazione indiretta (metodo analitico); questo metodo si basa sulle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando, per accumulazione iniziale, tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Il procedimento analitico pone il valore di capitalizzazione uguale al rapporto tra il reddito e il saggio di capitalizzazione, tenendo conto delle spese di manutenzione (ordinaria e straordinaria), delle spese di amministrazione, dei rischi per sfritti ed inesigibilità, e delle imposte.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio, e calcolata la media del valore minimo e massimo (**Valore di Mercato Min: 3,5 €/mq x mese** e **Valore di Mercato Max: 5,4 €/mq x mese**) di questi ultimi, riferiti al 2° semestre dell'anno 2018 (vedi immagine che segue), scelti tra quelli proposti per la fascia/zona di riferimento, in considerazione della categoria catastale del bene oggetto di pignoramento e della tipologia edilizia dello stesso,

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI  
Comune: MUGNANO DI NAPOLI  
Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: CORSO ITALIA, VIA MUGNANO-CALVIZZANO, VIA C. COLOMBO, NUOVI INSEDIAMENTI TRA VIA MORO E VIA CRISPI  
Codice di zona: C1  
Microzona catastale n.: 1  
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	1150	1750	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,3	3,5	L
Box	NORMALE	700	1050	L	2,3	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1850	L	3,5	5,4	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

si ottiene, come valore medio di locazione, quanto segue:

**Valore medio di locazione = (Val Min + Val max) / 2 = (3,5 €/mq x mese + 5,4 €/mq x mese) / 2 = 4,45 €/mq x mese**

A questo punto, moltiplicando il valore medio di locazione, sopra calcolato, per la superficie commerciale del bene oggetto di stima, si calcola, a seguire, il valore di locazione mensile:

**Valore di locaz. mensile = Valore medio locaz. X Sup. Commerc. = 4,45 €/mq/mese X 557,97 mq = 2.482,97 €/mese**

Di poi, moltiplicando il valore sopra calcolato, e cioè il valore di locazione mensile (arrotondato per eccesso), per le dodici mensilità, si determina il Reddito Lordo Annuo:

**Reddito Lordo Annuo = Valore di locaz. mensile X 12 mensilità = 2.485 €/mese X 12 = 29.820 €/anno**

Al fine di determinare il Reddito Netto Annuo, si decurta dal Reddito Lordo Annuo, sopra calcolato, l'ammontare delle spese in detrazione, scegliendo il valore medio, pari a 20,25 %, tra quelli riportati nella tabella che segue

SPESE IN DETRAZIONE									
Spese	Forte / De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	30,3	24	26	43	34,5

Tabella dei valori percentuali di spesa - riportate nei principali manuali

ne deriva che il Reddito Netto Annuo si ottiene con la seguente operazione:

$$\begin{aligned} \text{Reddito Netto Annuo} &= \text{Reddito Lordo Annuo} - \text{Spese} = \\ &= 29.820 \text{ €/anno} - (29.820 \text{ €/anno} \times 20,25 \%) = 23.781,45 \text{ €/anno} \end{aligned}$$

In merito alla scelta del saggio annuo di capitalizzazione, si fa riferimento alla tabella che segue:

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO			
	min. %	max %	medio %
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Tabella dei saggi di capitalizzazione per le abitazioni proposti dal Prof. Marcello Orefice

A questo punto, noti tutti i parametri utili, si procede alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile, oggetto della presente relazione, nel modo che segue:

$$\text{Valore di stima} = \text{Reddito Netto Annuo} / \text{Saggio di capitalizzazione} = 23.781,45 \text{ €/anno} / 0,04 = 594.536,25 \text{ €}$$

46

Eseguendo la media aritmetica dei tre valori di stima, ottenuti mediante i diversi metodi di stima, è possibile giungere al seguente più probabile valore di mercato:

$$\text{Valore di stima} = \sum \text{Valori di Stima} / 3 = \text{€} (753.259,50 + 703.879,15 + 594.536,25) / 3 = 683.891,63 \text{ €}$$

Di cui, arrotondando per difetto, si può assumere il valore di stima che segue:

$$\text{Valore di stima} = 685.000,00 \text{ €}$$

Si rileva che, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato (*mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata, etc.*), si è ritenuto applicare una riduzione al valore di mercato, così come calcolato e descritto nell'elaborato di stima, nella misura del 10 % (*vedi tabella che segue*).

Al fine di determinare un prezzo base d'asta, è necessario detrarre al valore di mercato sopra indicato le seguenti voci (adeguamenti e correzioni di stima):

Lotto	Descrizione	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore di mercato	Detrazioni					Valore finale
					Aggiornamento Catastale	Regol. difformità Urbanistico-edilizie	Spese condominiali insolute	Costo di demolizione opere abusive	10% valore di mercato	
Unico	Unità immobiliare al piano seminterrato, terra e primo con annesso terreno di pertinenza. <u>Dati Catasto Fabbricati: foglio 2, p.lla 1971, sub. 1. Comune di Mugnano di Napoli (NA), Via L. Giordano</u>	557,97 mq	1.227,66 €/mq	685.000,00 €	1.050,00 €	60.316,00 €	0,00 €	3.000,00 €	68.500,00 €	<b>552.134,00 €</b>

**Risposta al Quesito n. 13**

**Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Come già indicato nei quesiti precedenti, il debitore esecutato gode della piena proprietà, per la quota di 1/1, dell'immobile oggetto di pignoramento; per cui nel caso in esame **non vi sono quote indivise**.

**Risposta al 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.**

Dal **certificato di residenza storico (v. all. 2.17)**, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA), si evince che la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento era la seguente: [REDACTED] allo stato attuale, invece, risulta essere la seguente:

47

Il debitore esecutato, così come rilevato dal **certificato di matrimonio per estratto (v. all. 2.18)**, rilasciato dal competente Ufficio dello Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania (NA), città in cui è stato celebrato il matrimonio, risulta essere coniugato ovvero con **decreto del Tribunale di Napoli Nord n° è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi**. Dallo stesso certificato si evince inoltre che la coppia, unitasi in matrimonio nel giorno 05 Giugno 2008, ha scelto il **regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali**.

Lo stato civile del debitore esecutato, alla data dell'acquisto dell'immobile, atto di compravendita stipulato in data 14 Luglio 2010, risultava essere coniugato.

Essendo il debitore esecutato una persona fisica e non una società, non sussistono le condizioni per richiedere e acquisire presso la Camera di Commercio il relativo certificato.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, e ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme, il sottoscritto esperto estimatore rilascia la presente perizia di consulenza tecnica con i relativi allegati (relazione costituita da n. 47 pagine dattiloscritte e da n. 32 allegati) e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Frignano (CE), 03 Settembre 2019

L'ESPERTO DEL GIUDICE  
Arch. Mario NIRO