

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 172/2021 promosso da
SIENA NPL 2018 s.r.l.

contro
OMISSIS s.r.l.



LOTTO 1

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 172/2021 promosso da
SIENA NPL 2018 s.r.l.

contro
OMISSIS s.r.l.

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. dott. Margherita Lojodice

1. PREMESSA.

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

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 172/2021.

La soc. **SIENA NPL 2018 s.r.l.**, con sede in Roma alla via Piemonte n. 38, risulta creditrice nei confronti della **OMISSIS s.r.l.**, con sede in Napoli, della somma di € 81.467,06 per rate scadute dal 30.06.2012 al 30.06.2016, oltre gli interessi di mora ai tassi convenzionali e sempre nei limiti della L.108/96 dalle singole scadenze sino al soddisfo ed il compenso di risoluzione contrattuale, il tutto in forza di mutuo a rogito del notaio Monica Gazzola (rep. 6009, racc.3084), stipulato in data 21.04.2006.

Il creditore precedente provvedeva a notificare alla società esecutata, in data 28.01.2021, l'atto di precetto che, rimasto infruttuoso, conduceva alla notifica dell'atto di pignoramento, in data 24.04.2021, relativamente ai seguenti immobili:

A) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Mugnano di Napoli, alla via Sacro Cuore, riportati in catasto al foglio 2, p.lla 1097, sub 9, cat A/2;

B) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Mugnano di Napoli, al Corso Italia, riportati in catasto al

- foglio 2, p.lla 822, sub 131, cat A/2;*
- foglio 2, p.lla 822, sub 132, Cat F/1;*

C) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Villaricca, alla via Bologna, riportati in catasto al

- foglio 4, p.lla 458, sub 2, cat A/7;*
- foglio 4, p.lla 458, sub 6, cat A/7;*
- foglio 4, p.lla 458, sub 7, cat A/7;*

D) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Villaricca, alla via Bologna, riportati in catasto al

- foglio 5, p.lla 704, sub 4, cat A/7;*

- foglio 5, p.lla 704, sub 20.”

In data 12.07.2023 interveniva nella procedura esecutiva lo stesso creditore procedente per ulteriori crediti.

In data 06.09.2021 interveniva nella procedura esecutiva la “*OMISSIS società gestione entrate e tributi*” per un credito complessivo di € 21.401,21, per ruoli compilati e resi esecutivi.

In data 12.01.2022 interveniva nella procedura esecutiva la “*OMISSIS società gestione entrate e tributi*” per un ulteriore credito € 13.379,27, per ruoli compilati e resi esecutivi.

In data 12.10.2023 interveniva nella procedura esecutiva la “*OMISSIS società gestione entrate e tributi*” per un ulteriore credito € 22.498,78, per ruoli compilati e resi esecutivi.

Con decreto del 28.06.2023, codesto spettabile GE nominava la sottoscritta esperto stimatore nella procedura in parola e, successivamente, la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente atto di accettazione per l’incarico conferito. Nei tempi prescritti, la scrivente depositava anche i moduli di controllo della documentazione.

La perizia, così come indicato nell’incarico stesso, è stata consegnata entro il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 25.01.2024.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, il custode giudiziario avv. Luigi Meinardi, in accordo con la sottoscritta, ha proceduto all'invio di R/R per la convocazione delle parti per il sopralluogo presso i recapiti riportati nell'atto di pignoramento.

Il sopralluogo fu fissato per il giorno 25.07.2023 alle ore 15:30 presso alcuni degli immobili staggiti in Villaricca alla via Bologna, Parco Mary; in tale data, sul posto non è stata rilevata la presenza di nessun rappresentante della società esecutata *Omissis* s.r.l. ma, all'interno della villetta riportata al **foglio 5, p.lla 704, sub 4** (identificata nella presente relazione come lotto 6) era presente l'occupante sig. OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS, locataria del cespite in virtù di contratto di locazione registrato ad Aversa in data 22.10.2018 al n. 9210, la quale consentiva l'accesso agli immobili e all'effettuazione dei rilievi grafici e fotografici. Concluso tale sopralluogo si rinviavano le operazioni peritali per mancanza dei rappresentanti della società esecutata.

Le operazioni peritali venivano rinviate al 12.09.2023 alle ore 15:30 presso altri immobili di Villaricca, via Bologna, parco Mary; in tale data, sul posto era presente il sig. Omissis, nato a Mugnano di Napoli il Omissis, in qualità di legale rappresentante della società esecutata che consentiva l'accesso ai seguenti immobili pignorati, siti in Villaricca e precisamente:

- villetta in Villaricca, via Bologna, Parco Mary, censita al C.F. al **foglio 5, p.lla 704, sub 20** (identificata nella presente relazione come lotto 7), occupata dalla sig.ra Omissis, nata a Napoli il Omissis, in virtù di sentenza di separazione dal coniuge Omissis n. 146/2020 emessa dal Tribunale di Napoli Nord;
- villetta in Villaricca, via Bologna, Parco Rossella, censita al C.F. al **foglio 4, p.lla 458, sub 2** (identificata nella presente relazione come lotto 3), occupata dal sig. Omissis, nato a Villaricca il omissis, in virtù di contratto di locazione registrato ad Aversa in data 16.04.2021 al n. 3998;
- villetta in Villaricca, via Bologna, Parco Rossella, censita al C.F. al **foglio 4, p.lla 458, sub 6** (identificata nella presente relazione come lotto 4), libera e in stato di abbandono, nella disponibilità della società esecutata;
- villetta in Villaricca, via Bologna, Parco Rossella, censita al C.F. al **foglio 4, p.lla 458, sub 7** (identificata nella presente relazione come lotto 5); alla data del sopralluogo l'immobile era in fase di liberazione e nella disponibilità della società esecutata.

Concluso tale sopralluogo, si rinviavano le operazioni peritali per mancanza degli occupanti dei rimanenti immobili.

Le operazioni peritali venivano rinviate al 02.10.2023, alle ore 15:00; in tale data, sul posto era presente il sig. OMISSIS, nato a Mugnano di Napoli il OMISSIS, in qualità di amm.re. p.t. della società esecutata, che consentiva l'accesso agli immobili pignorati, siti in Mugnano di Napoli e precisamente:

- appartamento sito in Mugnano di Napoli alla via Sacro Cuore e censito al C.F. al **foglio 2, p.lla 1097, sub 9** (identificato nella presente relazione come lotto 1), occupato dal sig.

OMISSIS, nato a Mugnano di Napoli il OMISSIS, in virtù di contratto di locazione registrato ad Aversa in data 27.04.2015 al n. 3645;

- villetta sita in Mugnano di Napoli alla via Corso Italia e censita al C.F. al **foglio 2, p.lla 822, sub 131 e sub 132** (identificata nella presente relazione come lotto 2), occupata dal sig. OMISSIS, nato a Casola di Napoli il OMISSIS, in virtù di un preliminare di vendita stipulato il 06.05.1999 (non trascritto).

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

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

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

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

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento, si rappresenta che viene pignorata correttamente l'intera quota di proprietà della OMISSIS s.r.l., coerentemente a quanto riportato anche nella nota di trascrizione del pignoramento (nn. 26091/19312 del 26.05.2021), dove è indicato il diritto di proprietà per la quota di 1/1 pignorato in danno della predetta società.

Relativamente alla **titolarità** della società esecutata sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che alla "OMISSIS" s.r.l., gli immobili pignorati sono pervenuti come di seguito specificato.

A) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti:

Piena proprietà degli immobili in Mugnano di Napoli, alla via Sacro Cuore, riportati in catasto al foglio 2, p.lla 1097, sub 9, cat A/2

L'immobile di cui al precedente punto è pervenuto alla società esecutata in forza di un atto di compravendita del 18.09.2002 (trascritto il 02.10.2002 ai nn. 41295/1694) per notaio Gazzola Monica di Napoli con il quale la predetta società acquisisce il cespite riportato in CF al foglio 2, p.lla 1097, sub 9 dalla società OMISSIS di OMISSIS s.n.c. con sede in Mugnano di Napoli.

B) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Mugnano di Napoli, al Corso Italia, riportati in catasto al

- foglio 2, p.lla 822, sub 131, cat A/2;
- foglio 2, p.lla 822, sub 132, Cat F/1;

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti alla società esecutata in forza di un atto di compravendita del 27.05.2010 (trascritto l'11.06.2010 ai nn. 19167/27966) per notaio Gazzola Monica di Napoli con il quale la predetta società acquisisce i cespiti riportati in CF al foglio 2, p.lla 822, subb. 131 e 132 dalla società OMISSIS di OMISSIS s.n.c. con sede in Mugnano di Napoli

C) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Villaricca, alla via Bologna, riportati in catasto al

- foglio 4, p.lla 458, sub 2, cat A/7;
- foglio 4, p.lla 458, sub 6 cat A/7;
- foglio 4, p.lla 458, sub 7 cat A/7;

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti alla società esecutata in forza di un atto di compravendita del 18.09.2003 (trascritto il 29.09.2003 ai nn. 39259/28194) per notaio Gazzola Monica di Napoli con il quale la predetta società acquisisce i cespiti riportati in CF al foglio 4, p.lla 458, sub 2, sub 6 e sub 7, dalla società OMISSIS s.r.l., con sede in Mugnano di Napoli

D) Immobile di proprietà della società "OMISSIS s.r.l." per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Villaricca, alla via Bologna, riportati in catasto al

- foglio 5, p.lla 704, sub 4, cat A/7;
- foglio 5, p.lla 704, sub 20.”

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti alla società esecutata in forza di un atto di compravendita del 27.11.2006 (trascritto il 14.12.2006 ai nn. 94074/44768) per notaio Gazzola Monica di Napoli con il quale la predetta società acquisisce i cespiti riportati in CF al foglio 5, p.lla 704, sub 4 e sub 20 dalla società OMISSIS s.r.l., con sede in Melito di Napoli

Relativamente ai **beni pignorati**, come già anticipato, sia l'atto di pignoramento che la relativa nota di trascrizione si riferiscono ai seguenti cespiti:

A) Immobile di proprietà della società “OMISSIS s.r.l.” per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Mugnano di Napoli, alla via Sacro Cuore, riportati in catasto al foglio 2, p.lla 1097, sub 9, cat A/2;

B) Immobile di proprietà della società “OMISSIS s.r.l.” per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Mugnano di Napoli, al Corso Italia, riportati in catasto al

- foglio 2, p.lla 822, sub 131, cat A/2;
- foglio 2, p.lla 822, sub 132, Cat F/1;

C) Immobile di proprietà della società “OMISSIS s.r.l.” per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Villaricca, alla via Bologna, riportati in catasto al

- foglio 4, p.lla 458, sub 2, cat A/7;
- foglio 4, p.lla 458, sub 6, cat A/7;
- foglio 4, p.lla 458, sub 7, cat A/7;

D) Immobile di proprietà della società “OMISSIS s.r.l.” per i diritti spettanti: Piena proprietà degli immobili in Villaricca, alla via Bologna, riportati in catasto al

- foglio 5, p.lla 704, sub 4, cat A/7;
- foglio 5, p.lla 704, sub 20.”

Relativamente alla rispondenza dei suddetti identificativi catastali, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati), è emerso che i dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione) corrispondono agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento; pertanto non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti, salvo alcune difformità via via segnalate per i vari lotti, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

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

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità degli stessi, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in **n.7 lotti per la vendita**, come di seguito indicato:

LOTTO 1 – Piena proprietà di appartamento al piano primo, sito nel comune di Mugnano di Napoli in via Sacro Cuore, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 2, particella 1097, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 397,67.

LOTTO 2 – Piena proprietà di villetta a schiera e adiacente area urbana, sita nel comune di Mugnano di Napoli, Corso Italia, 81, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 2, particella 822, sub 131**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita euro 639,12 e **foglio 2, particella 822, sub 132**, cat. F/1.

LOTTO 3 – Piena proprietà di villetta a spalla sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 2**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

LOTTO 4 – Piena proprietà di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 6**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

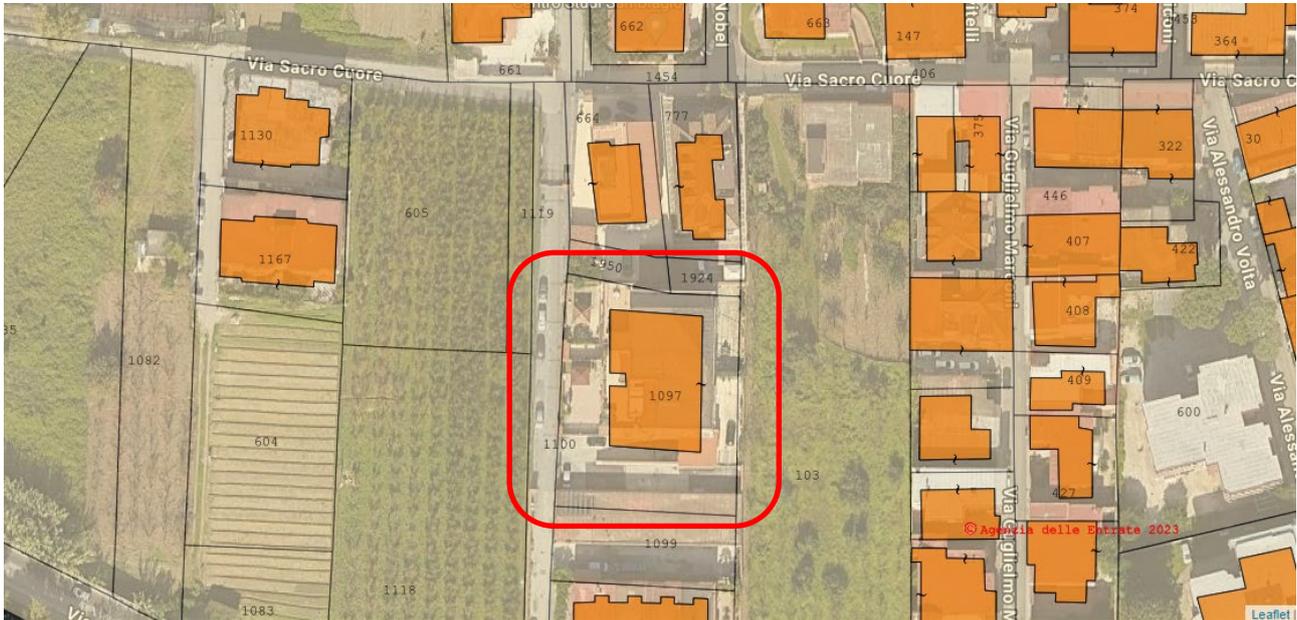
LOTTO 5 – Piena proprietà di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 7**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

LOTTO 6 – Piena proprietà di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 3, P.co Mary, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 5, particella 704, sub 4**, cat. A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita euro 600,25.

LOTTO 7 – Piena proprietà di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 3, P.co Mary, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 5, particella 704, sub 20**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita euro 697,22.

LOTTO 1

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell' Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



Il lotto comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- ✓ **piena proprietà** di appartamento al piano primo, sito nel comune di Mugnano di Napoli in via Sacro Cuore, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 2, particella 1097, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 397,67.

I confini del lotto sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Cortile e altro fabbricato p.lla 1924
Ovest	Vano scala comune e altra unità immobiliare
Est	Cortile e fondo p.lla 103
Sud	Altra unità immobiliare

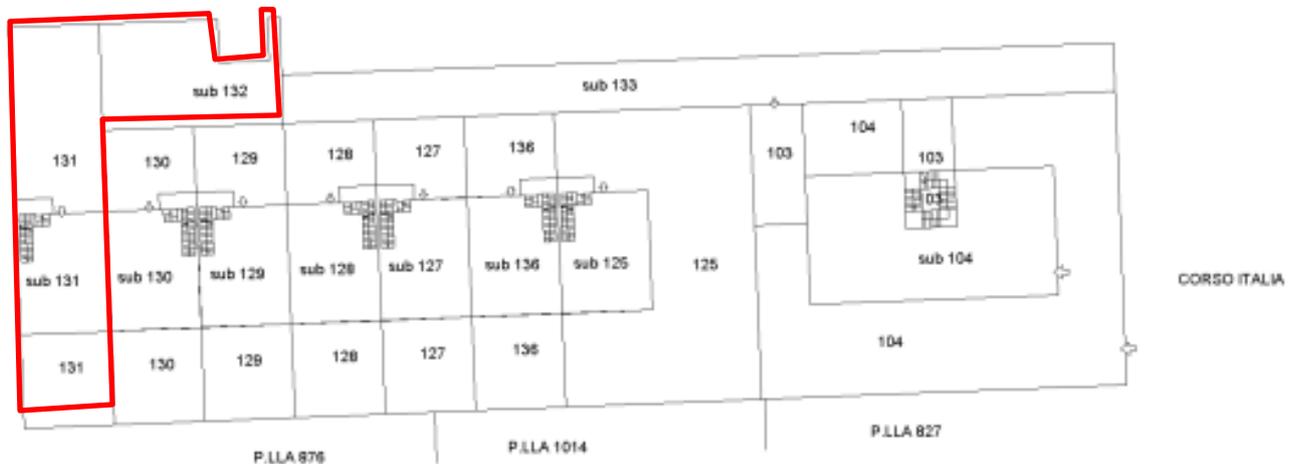
LOTTO 2

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



Per una migliore e immediata localizzazione dell'immobile, si riporta anche l'elaborato planimetrico dell'edificio con l'indicazione degli immobili compresi nel presente lotto.

PIANO TERRA



Il lotto comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- ✓ **piena proprietà** di villetta a schiera e adiacente area urbana, sita nel comune di Mugnano di Napoli, Corso Italia, 81, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 2, particella 822**,

sub 131, cat. A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita euro 639,12 e **foglio 2, particella 822, sub 132**, cat. F/1.

I confini del lotto sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Fabbricato altra proprietà p.lla 571
Ovest	Fondo p.lla 2080
Est	Altra unità immobiliare sub 130 e viale di accesso p.lla 135
Sud	Fabbricato altra proprietà p.lla 876

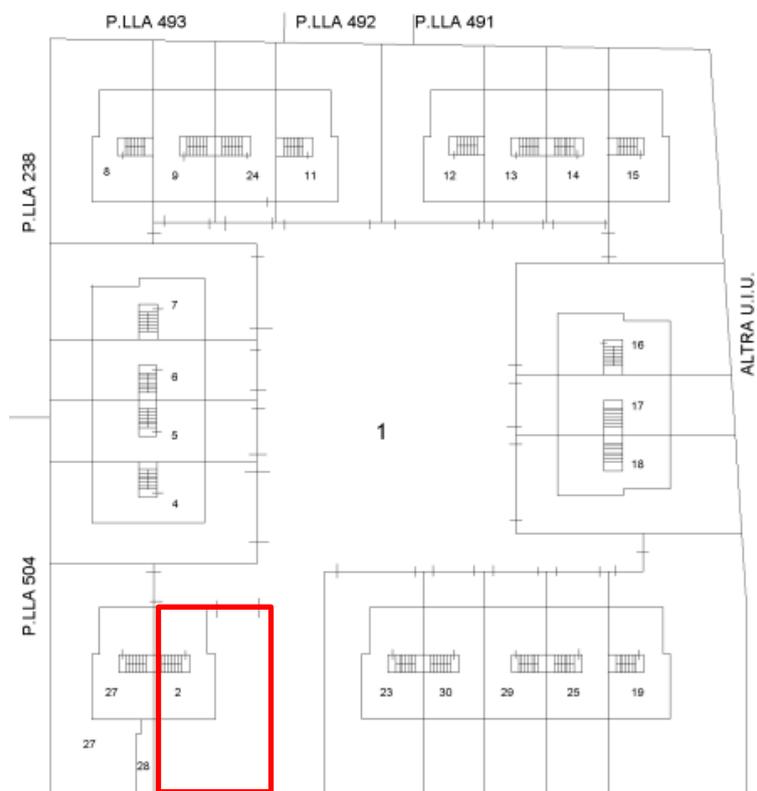
LOTTO 3

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



Per una migliore e immediata localizzazione dell'immobile, si riporta anche l'elaborato planimetrico dell'edificio con l'indicazione degli immobili compresi nel presente lotto.

PIANO TERRA



Il lotto comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- ✓ **piena proprietà** di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 2**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

I confini del lotto sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Viale condominiale sub 1
Ovest	Viale condominiale sub 1 e altra unità sub 4
Est	Via Bologna
Sud	Altra unità abitativa sub 27

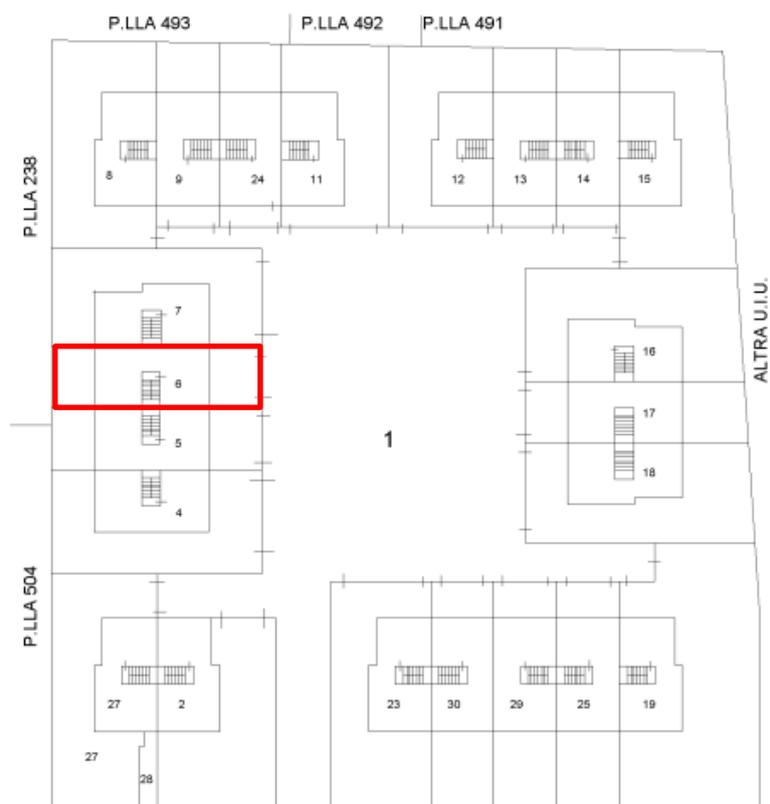
LOTTO 4

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



Per una migliore e immediata localizzazione dell'immobile, si riporta anche l'elaborato planimetrico dell'edificio con l'indicazione degli immobili compresi nel presente lotto.

PIANO TERRA



Il lotto comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- ✓ **piena proprietà** di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 6**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

I confini del lotto sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Viale condominiale sub 1
Ovest	Altra unità abitativa sub 7
Est	Altra unità abitativa sub 5
Sud	Altra proprietà p.lla 238

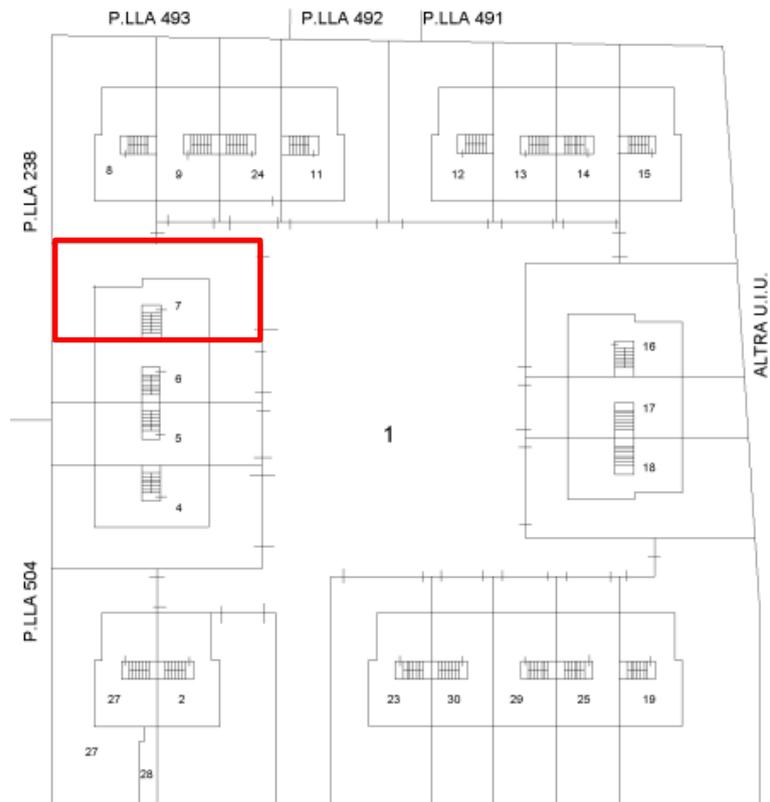
LOTTO 5

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



Per una migliore e immediata localizzazione dell'immobile, si riporta anche l'elaborato planimetrico dell'edificio con l'indicazione degli immobili compresi nel presente lotto.

PIANO TERRA



Il lotto comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

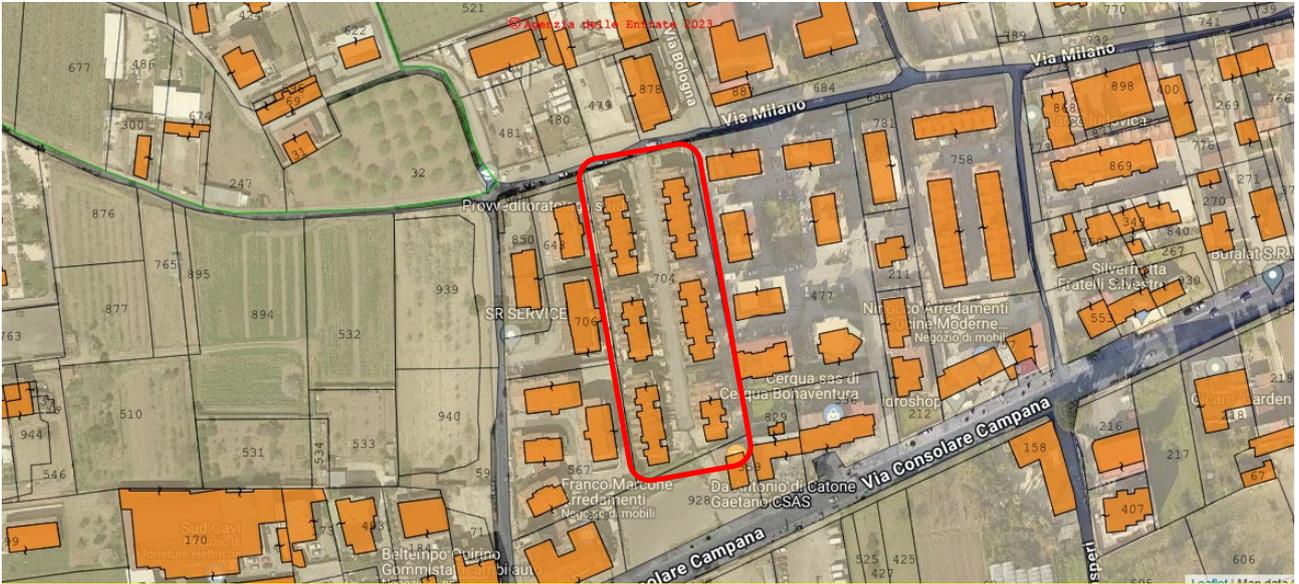
- ✓ **piena proprietà** di villetta sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 7**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

I confini del lotto sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Viale condominiale sub 1
Ovest	Viale condominiale sub 1 e altra unità abitativa sub 8
Est	Altra unità abitativa sub 6
Sud	Altra proprietà p.lla 238

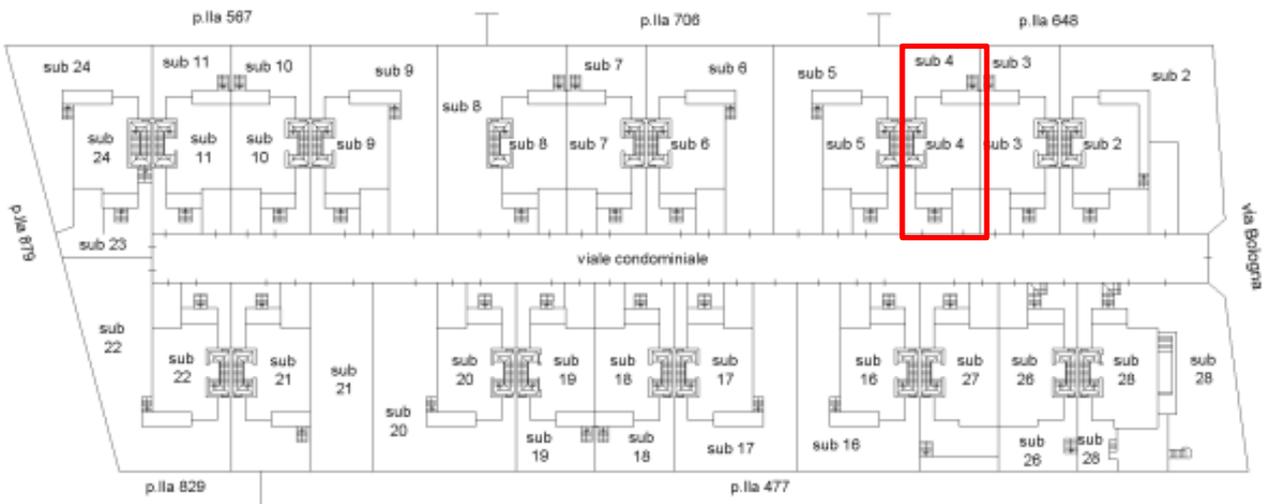
LOTTO 6

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell' Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



Per una migliore e immediata localizzazione dell'immobile, si riporta anche l'elaborato planimetrico dell'edificio con l'indicazione degli immobili compresi nel presente lotto.

PIANTA PIANO TERRA



Il lotto comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

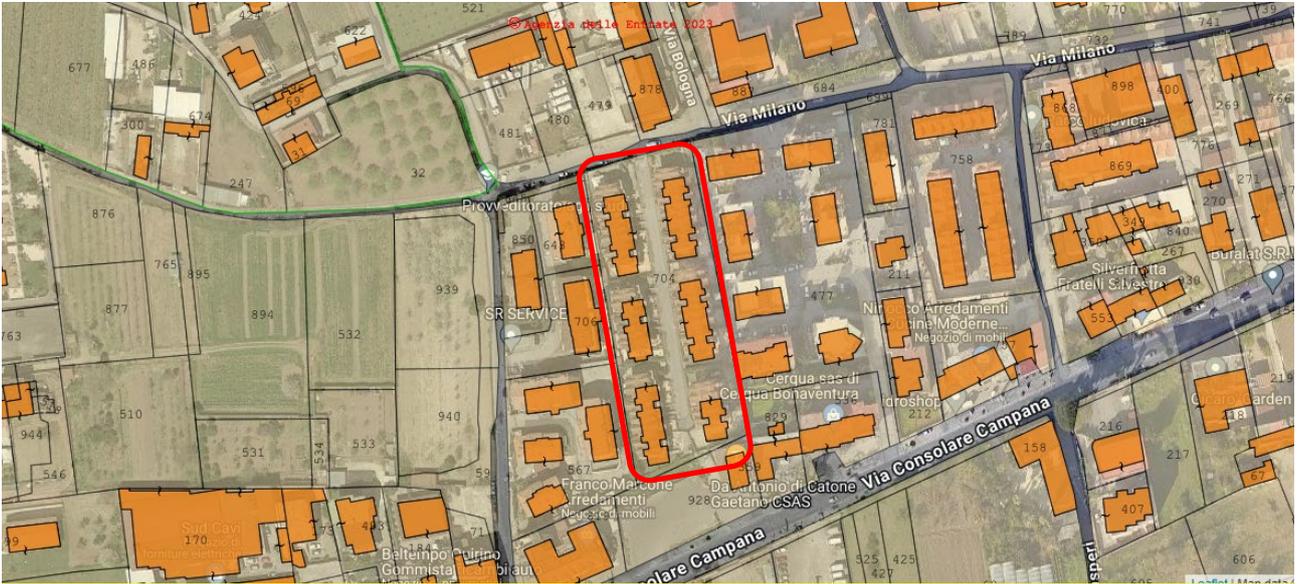
- ✓ **piena proprietà** di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 3, P.co Mary, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 5, particella 704, sub 4**, cat. A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita euro 600,25.

I confini del lotto sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altra unità immobiliare sub 3
Ovest	Altro fabbricato p.lla 648
Est	Viale condominiale
Sud	Altra unità immobiliare sub 5

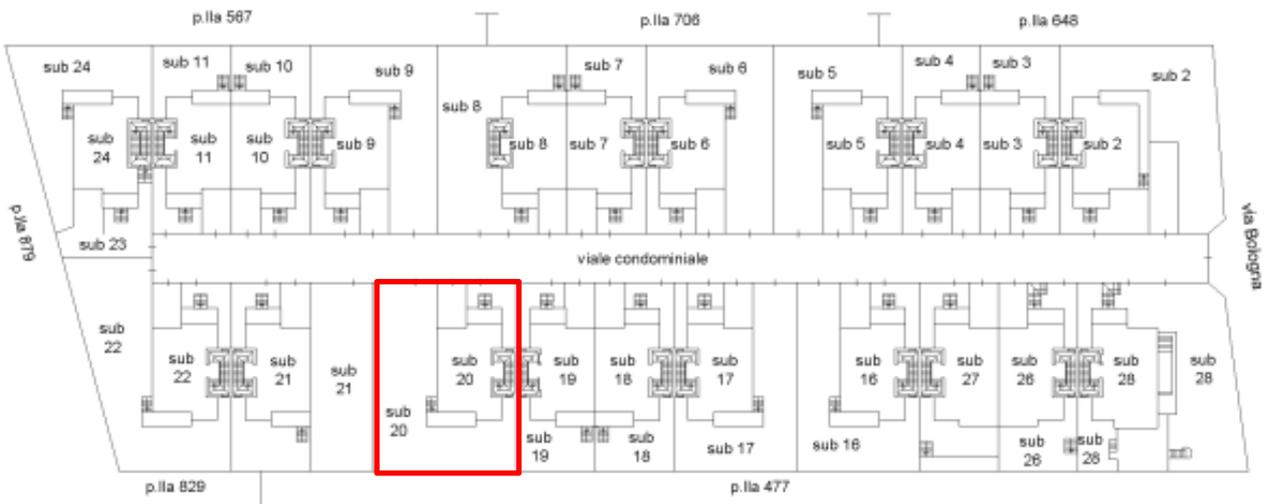
LOTTO 7

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell' Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



Per una migliore e immediata localizzazione dell'immobile si riporta anche l'elaborato planimetrico dell'edificio con l'indicazione degli immobili compresi nel presente lotto.

PIANTA PIANO TERRA



Il lotto comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- ✓ **Piena proprietà** di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 3, P.co Mary, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 5, particella 704, sub 20**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita euro 697,22.

I confini del lotto sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altra unità immobiliare sub 19
Ovest	Viale condominiale
Est	Altro fabbricato p.lla 477
Sud	Altra unità immobiliare sub 21

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

LOTTO 1

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano primo facente parte di un fabbricato per civile abitazione sito in Mugnano di Napoli, via Sacro Cuore.

Il fabbricato presenta n.4 piani fuori terra ed uno seminterrato ed ospita n.15 appartamenti collegati da un scala comune priva di ascensore, oltre ai box auto posti al piano seminterrato.

Mugnano di Napoli ospita circa 35.000 abitanti e occupa il settore nord-occidentale della periferia napoletana denominato agro giuglianese o sub-flegreo ed è incluso tra il versante meridionale della pianura campana e le falde settentrionali della collina dei Camaldoli. Il fabbricato nel quale ricade l'appartamento pignorato è ubicato nella zona sud-ovest del territorio comunale, a circa 400 m dal Municipio, a circa 2 km dalla città di Giugliano in Campania e a circa 8km da Napoli.



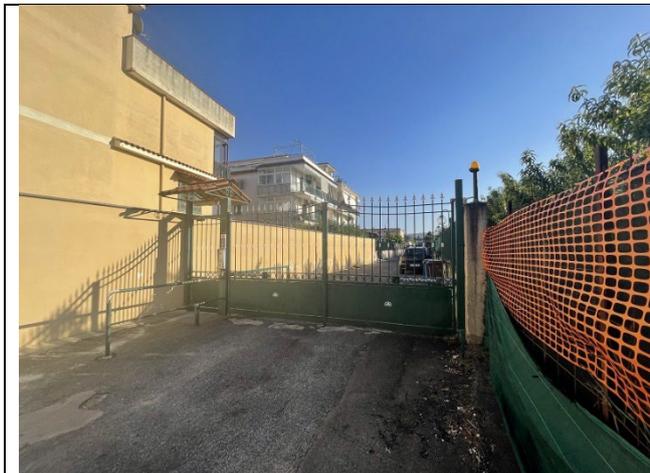
Gli immobili sono inseriti in un contesto mediamente urbanizzato caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto facenti parte della tipologia costruttiva degli “edifici pluripiano ad uso residenziale”.

L’accesso avviene da via Sacro Cuore, mediante un portoncino in ferro a un battente (dove sono allocati i citofoni) per l’accesso pedonale e un cancello in ferro a doppio battente ad apertura automatizzata per l’accesso carrabile. Una volta superati tali varchi, si accede al viale privato interno, comune anche ad altri edifici

residenziali e si giunge ad un altro cancello in ferro, riportante il civico n. 41, che conduce a sua volta al vano scala dal quale si raggiunge il cespite staggito.

L’appartamento pignorato si trova al piano primo ed è composto da: soggiorno/cucina, disimpegno, n.2 camere da letto, n.2 servizi igienici ed un ripostiglio, aventi una superficie complessiva di circa 91 mq, con altezza interna pari a 270 cm. Non sono presenti pertinenze esclusive dell’appartamento laddove lo stesso gode dei proporzionali diritti sulle dotazioni condominiali, consistenti nelle parti comuni, ovvero l’accesso pedonale, il cortile interno comune, il vano scala, ecc., così come riportato anche nell’atto di compravendita del bene. Le parti comuni si trovano in sufficienti condizioni di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative alla caratterizzazione e descrizione del lotto pignorato:



Vista esterna della strada di accesso



Vista dell’appartamento dal viale comune



Vista dell'accesso al vano scala dal viale comune



Vista dell'accesso all'appartamento



Soggiorno



Cucina



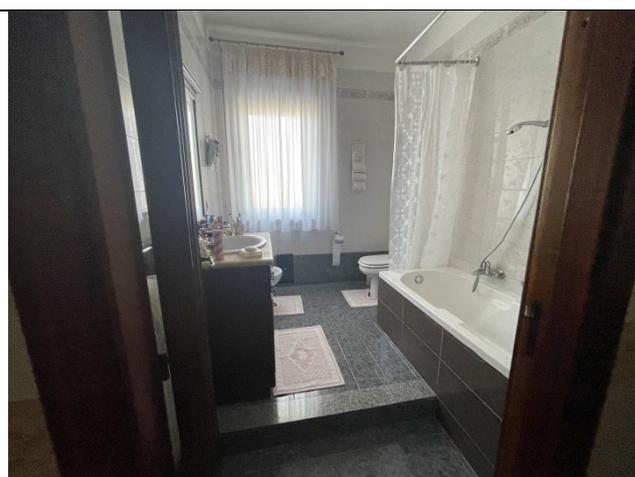
Camera da letto



Camera da letto



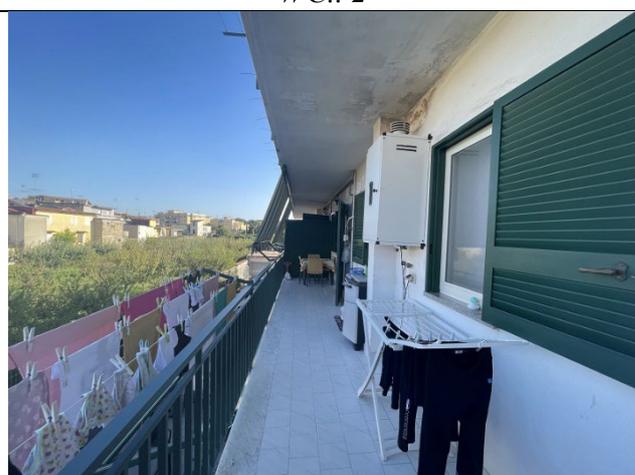
W.C. 1



W.C. 2



Ripostiglio



Balcone

Il lotto si trova in sufficienti/buone condizioni di conservazione con sufficienti rifiniture.

I cespiti sono adibiti a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è A/2.

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

Tabella superfici

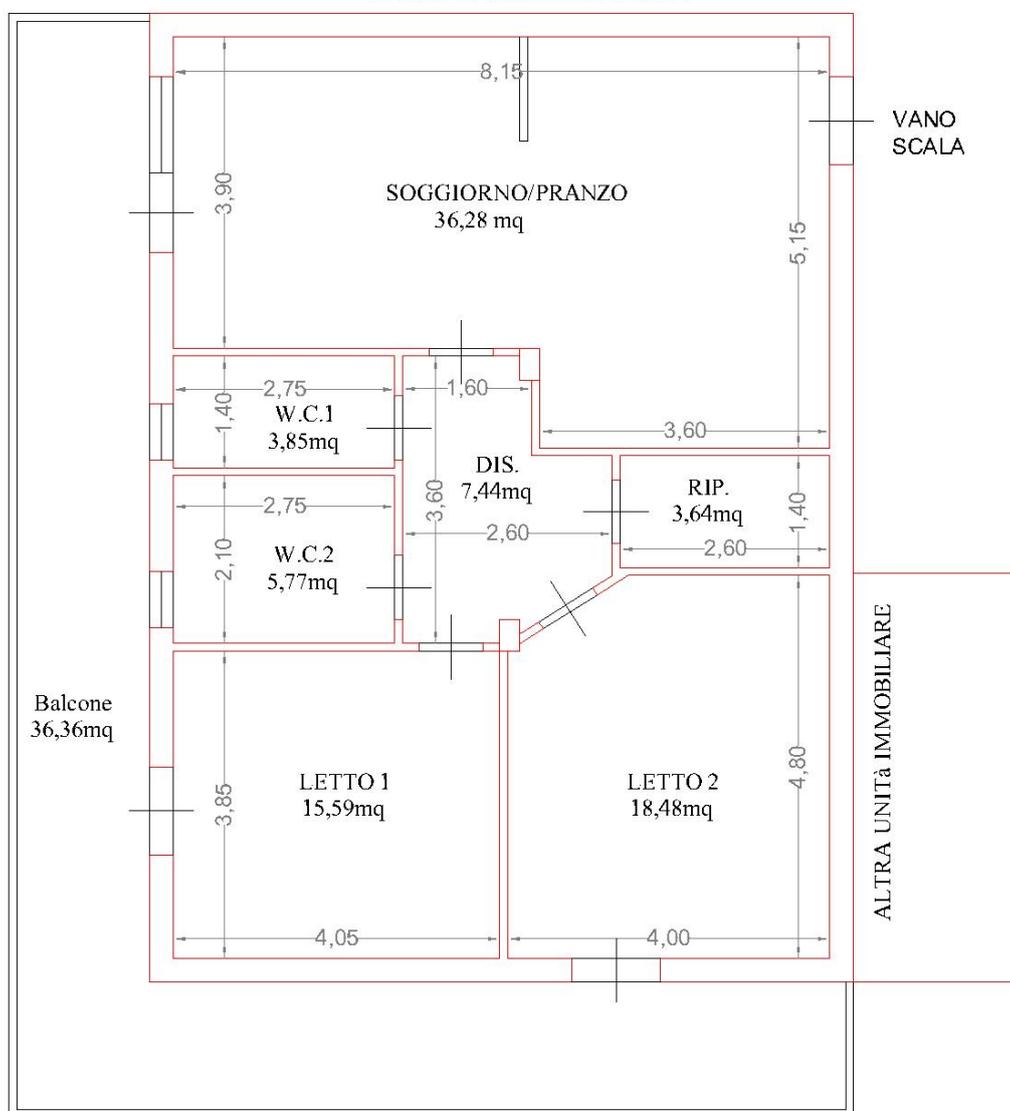
<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie utile (mq)*</i>	<i>Altezza utile (m)</i>
<i>Primo</i>	Soggiorno/pranzo	36,28	

<i>Primo</i>	Disimpegno	7,44	H=2,70
<i>Primo</i>	Letto 1	15,59	
<i>Primo</i>	Letto 2	18,48	
<i>Primo</i>	WC 1	3,85	
<i>Primo</i>	WC 2	5,77	
<i>Primo</i>	Ripostiglio	3,64	
SubTotale		91,05	
<i>Primo</i>	Balcone	36,36	

In conclusione, quindi, la superficie interna abitativa è pari a circa **91 mq**, oltre a circa **36 mq** di balcone.

Si riportano, per completezza di trattazione, i rilievi dello stato di fatto, elaborati dalla sottoscritta al fine di caratterizzare più compiutamente il lotto in oggetto.

ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE



Relativamente all'esposizione prevalente, l'unità si trova nella posizione N-E

Gli infissi interni sono in alluminio di colore bianco, con persiana esterna in ferro di colore verde, con funzione antintrusione, di sufficiente fattura; le porte interne sono in legno tamburato, con inserti in vetro, mentre il portoncino di ingresso è blindato in sufficienti condizioni di manutenzione. Sia gli intonaci che le pitturazioni interne, così come pavimenti e rivestimenti, sono di sufficiente fattura in buone condizioni di manutenzione.

La predisposizione impiantistica, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, idrico e igienico sanitario, oltre agli impianti classici delle civili abitazioni. L'unità possiede un impianto di riscaldamento autonomo munito di caloriferi interni, collegato ad una caldaia murale posta sul balcone, alimentata a gas metano. Per l'impianto elettrico non è stata esibita la certificazione ai sensi del *D.M. n°37/08*. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*).

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Sebbene richiesto, né il conduttore, né il locatore hanno esibito l'attestazione di prestazione energetica, i cui costi di elaborazione sono approssimabili a circa €300,00.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

LOTTO 1

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del presente lotto sono attualmente riportati al **C.F.** del comune di **Mugnano di Napoli**, come di seguito indicato:

- **appartamento** sito in via Sacro Cuore, piano 1, riportato nel CF del suddetto comune al **foglio 2, p.lla 1097, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, r.c. euro 397,67.

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS S.R.L.**, con sede in MUGNANO DI NAPOLI, P.IVA OMISSIS, Proprietà per 1/1.

In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate effettuate e le relative planimetrie catastali.

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

Situazione dell'unità immobiliare

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 08.07.1992**
 - o Catasto Fabbricati del Comune di **Mugnano di Napoli** , foglio **2**, p.lla **1097**, sub **9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, r.c. euro 397,67;
 - COSTITUZIONE DEL 08.07.1992 in atti dal 21.09.1995 n.(12106.1/1992)

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 18.09.2002**
 - o **OMISSIS S.R.L.**, con sede in MUGNANO DI NAPOLI, P.IVA OMISSIS, Proprieta` per 1/1.
 - Atto del 18/09/2002 Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 3414 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 31694.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. 23056 in atti dal 15/01/2003

- **Situazione degli intestati dal 08.07.1992**
 - o **OMISSIS. DI OMISSIS E C.**, con sede in PORTICI VIA ARMANDO DIAZ, P.IVA OMISSIS, Proprieta` per 1/1.
 - COSTITUZIONE DEL 08.07.1992 in atti dal 21.09.1995 n.(12106.1/1992)

Come stabilito da codesto GE, la sottoscritta, atteso che trattasi di immobili riportati in Catasto Fabbricati, ha effettuato delle visure storiche al catasto terreni per verificare su quale particella originaria è stato edificato il complesso immobiliare; si riporta nel seguito la storia catastale di detto terreno.

Situazione dell'unità immobiliare

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 13.04.2007**
 - o Catasto Terreni del Comune di **Mugnano di Napoli**, foglio **2**, p.lla **1097**, ENTE URBANO, 16 are 02ca ;
 - Tipo Mappale del 30/01/2017 Pratica n. NA0028151 in atti dal 30/01/2017 presentato il 30/01/2017 (n. 28151.1/2017)
 - Tipo Mappale del 13/04/2007 Pratica n. NA0287086 in atti dal 13/04/2007 (n. 287086.1/2007)

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 18.01.2006**
 - o Catasto Terreni del Comune di **Mugnano di Napoli**, foglio **2**, p.lla **1097**, ENTE URBANO 17 are 23ca ;
 - Tipo Mappale del 18/01/2006 Pratica n. NA0021222 in atti dal 18/01/2006 (n. 21222.1/2006)

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 09.12.1982**
 - o Catasto Terreni del Comune di **Mugnano di Napoli**, foglio **2**, p.lla **1097**, ENTE URBANO 18 are 25ca ;

- TIPO MAPPALE del 11/03/1992 Pratica n. NA0362035 in atti dal 23/05/2005 ISTANZA N. 362012/05 (n. 218.1/1992)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/09/2004 Pratica n. NA0575391 in atti dal 24/09/2004 (n. 97657.1/2004)
- FRAZIONAMENTO del 09/12/1982 in atti dal 28/03/1995 (n. 3030. F01/1991)

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 31.01.1991**
 - o **OMISSIS. DI OMISSIS E C.**, con sede in PORTICI VIA ARMANDO DIAZ, P.IVA OMISSIS, Proprieta' per 1/1.
 - Atto del 31/01/1991 Pubblico ufficiale L PORTA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 269 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione registrato in data 18/02/1991 - n. 3030.1/1991 in atti dal 28/03/1995
- **Situazione dall'impianto meccanografico**
 - o OMISSIS; DI OMISSIS, Proprieta' per 1/1.
 - Impianto meccanografico del 22.11.1972

Le intestazioni catastali risultano sostanzialmente coerenti con quanto riportato nella documentazione ipocatastale, in ordine ai titoli di provenienza anteventennale dei cespiti.

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

	<i>Atto di pignoramento (nonché nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di provenienza del 2002 *</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Ubicazione	Via Sacro Cuore	Via Sacro Cuore	Via Sacro Cuore
Località	Mugnano di Napoli	Mugnano di Napoli	Mugnano di Napoli
Foglio n°	2	2	2
Particella n°	1097	1097	1097
Sub n°	9	9	9
Categoria	A/2	A/2	A/2
Classe	2	2	2
Consistenza in vani	5,5	5,5	5,5
Sup. Catastale (mq)	---	---	---
Rendita (in euro)	397,67	397,67	397,67

**SCRITTURA PRIVATA autenticata nelle firme dal notaio Monica Gazzola del 18.09.2002 (trascritto il 02.10.2002 ai nn. 41295/31694)*

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non ci sono incongruenze tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, quelli dell'atto di provenienza e quelli attuali.

Risulta verificata la conformità soggettiva dei cespiti, laddove, con riferimento alla conformità oggettiva degli stessi, in particolare riguardo la conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che la planimetria catastale dell'unità immobiliare non è presente nella banca dati catastale.

La scrivente ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Territorio (ex catasto) una richiesta per la rasterizzazione della planimetria catastale cartacea. L'ufficio, in data 06.11.2023, via mail, ha riscontrato, specificando che tale richiesta *“non era evadibile in quanto non sono stati momentaneamente reperiti gli atti”*.

Pertanto, per dotare l'unità immobiliare della relativa planimetria catastale bisognerebbe presentare un DOCFA per presentazione di planimetria mancante con costi stimati, per la presentazione, i diritti e le spese tecniche comprensive di iva e cassa, pari a **circa €1000,00**

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

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

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

LOTTO n. 2: ecc.

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

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

LOTTO 1: – Piena ed intera proprietà di **appartamento** al piano primo, ubicato nel comune di Mugnano di Napoli (NA), via Sacro Cuore. L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, n.2 servizi igienici ed un ripostiglio, aventi una superficie complessiva di circa 91 mq, con altezza interna pari a 270 cm, oltre ad un balcone di circa 36 mq; confina con altro fabbricato p.lla 1924 a nord, con vano scala comune e altra unità immobiliare a ovest, con cortile e con fondo p.lla 103 ad est e con altra unità immobiliare a sud; è riportato nel **C.F.** del comune di **Mugnano di Napoli** al **foglio 2, p.lla 1097, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, r.c. euro 397,67. Non è stato possibile confrontare il descritto stato dei luoghi con la planimetria catastale in quanto la stessa non è presente nella banca dati catastale; vi è Concessione Edilizia n. 16 dell'11.02.1991, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine a due ampliamenti sui terrazzi e ad una diversa disposizione degli spazi interni, non sanabili né condonabili; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 127.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo.

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

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

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

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

3) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

4) Situazioni di comproprietà.

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

5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* a carattere traslativo consistente nella compravendita dei cespiti da parte della società esecutata, da altri soggetti (vedi copia dell'atto in allegato).

I. SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLE FIRME del 18.09.2002 (trascritta il 02.10.2002 ai nn. 41295/31694)

Con scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Monica Gazzola del 18.09.2002, la società **OMISSIS s.r.l.** acquistava dalla società **OMISSIS di OMISSIS s.n.c.** vari immobili siti nel comune di Mugnano di Napoli.

In particolare, dal suddetto atto si desume che *“la società OMISSIS di OMISSIS s.n.c. vendeva alla OMISSIS S.R.L. la piena proprietà di:*

[Omissis]

*9-Apartmento posto al primo piano, con ingresso dalla porta di fronte di chi sale le scale composto da quattro (4) vani e da accessori, confinante con altri appartamenti allo stesso piano, con corte scoperta al piano terra di proprietà della società venditrice (particella 1097, sub 6) con corte scoperta di pertinenza del sottostante porticato a pianoterra e con pianerottolo e vano scala; Censito nel N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli, ancora intestato a Società OMISSIS. di OMISSIS e C. con sede in Portici, Via Armando Diaz 216, per inevasa voltura, al **foglio 2, mappale 1097, sub 9, cat.A/2, classe2, vani5,5, R.C. E.397,67, Via Sacro Cuore piano 1”***

Situazione dell'unità immobiliare

- Situazione dell'unità immobiliare dal 08.07.1992
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli , foglio 2, p.lla 1097, sub 9, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, r.c. euro 397,67;
 - COSTITUZIONE DEL 08.07.1992 in atti dal 21.09.1995 n.(12106.1/1992)

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 18.09.2002
- OMISSIS S.R.L., con sede in MUGNANO DI NAPOLI, P.IVA OMISSIS, Proprieta` per 1/1.
 - Atto del 18/09/2002 Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 3414 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 31694.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. 23056 in atti dal 15/01/2003
- Situazione degli intestati dal 08.07.1992
- OMISSIS. DI OMISSIS E C., con sede in PORTICI VIA ARMANDO DIAZ, P.IVA OMISSIS, Proprieta` per 1/1.
 - COSTITUZIONE DEL 08.07.1992 in atti dal 21.09.1995 n.(12106.1/1992)

Come stabilito da codesto GE, la sottoscritta, atteso che trattasi di immobili riportati in Catasto Fabbricati, ha effettuato delle visure storiche al catasto terreni per verificare su quale particella originaria è stato edificato il complesso immobiliare, e precisamente

Situazione dell'unità immobiliare

- Situazione dell'unità immobiliare dal 13.04.2007
 - o Catasto Terreni del Comune di Mugnano di Napoli , foglio 2, p.lla 1097, ENTE URBANO 16 are 02ca ;
 - Tipo Mappale del 30/01/2017 Pratica n. NA0028151 in atti dal 30/01/2017 presentato il 30/01/2017 (n. 28151.1/2017)
 - Tipo Mappale del 13/04/2007 Pratica n. NA0287086 in atti dal 13/04/2007 (n. 287086.1/2007)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 18.01.2006
 - o Catasto Terreni del Comune di Mugnano di Napoli , foglio 2, p.lla 1097, ENTE URBANO 17 are 23ca ;
 - Tipo Mappale del 18/01/2006 Pratica n. NA0021222 in atti dal 18/01/2006 (n. 21222.1/2006)

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 11.03.1992*
 - o *Catasto Terreni del Comune di Mugnano di Napoli , foglio 2, p.lla 1097, ENTE URBANO 18 are 25ca ;*
 - *TIPO MAPPALE del 11/03/1992 Pratica n. NA0362035 in atti dal 23/05/2005 ISTANZA N. 362012/05 (n. 218.1/1992)*
 - *VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/09/2004 Pratica n. NA0575391 in atti dal 24/09/2004 (n. 97657.1/2004)*

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 31.01.1991*
- *OMISSIS. DI OMISSIS E C., con sede in PORTICI VIA ARMANDO DIAZ, P.IVA OMISSIS, Proprieta` per 1/1.*
 - *Atto del 31/01/1991 Pubblico ufficiale L PORTA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 269 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione registrato in data 18/02/1991 - n. 3030.1/1991 in atti dal 28/03/1995*
- *Situazione dall'impianto meccanografico*
- *Omissis, Proprieta` per 1/1.*
 - *Impianto meccanografico del 22.11.1972*

II. ATTO di COMPRAVENDITA del 31.01.1991 (trascritto il 08.02.1991 ai nn. 7538/6433)

Con atto del notaio Leonardo La Porta del 31.01.1991, la società **OMISSIS di OMISSIS OMISSIS s.r.l.** (in seguito OMISSIS di OMISSIS s.n.c.) acquistava il terreno sul quale successivamente realizzerà il complesso immobiliare entro il quale ricade il presente lotto, dalla sig.ra **OMISSIS**, nata a Mugnano di Napoli il OMISSIS.

Situazione dell'unità immobiliare

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 09.12.1982*
 - o *Catasto Terreni del Comune di Mugnano di Napoli , foglio 2, p.lla 1097, ENTE URBANO 18 are 25ca ;*
 - *FRAZIONAMENTO del 09/12/1982 in atti dal 28/03/1995 (n. 3030. F01/1991*

Situazione degli intestatari:

- *Situazione dall'impianto meccanografico*
- *Omissis, Proprieta` per 1/1.*
 - *Impianto meccanografico del 22.11.1972*

In merito al regime patrimoniale del soggetto esecutato, trattasi di una società a responsabilità limitata.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

altrimenti, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

- ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Mugnano di Napoli è emerso che il fabbricato nel quale ricade il lotto pignorato è stato realizzato in forza del Concessione Edilizia n. 16 del 11.02.1991, rilasciata alla società OMISSIS di OMISSIS OMISSIS s.r.l. per la “Costruzione di un fabbricato per civile abitazione”

La sottoscritta ha reperito copia di detto titolo edilizio (vedi allegati) ed ha provveduto alla sovrapposizione delle planimetrie allegate a detta C.E. con il rilievo dello stato dei luoghi effettuato all'atto degli accessi presso gli immobili staggiti.

Da detto confronto, si è desunto che lo stato dei luoghi è difforme rispetto al titolo edilizio in ordine a due ampliamenti (campitura blu nel grafico): uno lungo il lato nord di circa 14,40 mq (dove attualmente insiste la camera da letto 2) e uno lungo il lato est di circa 11,76 mq (che ha portato all'ampliamento della cucina e del servizio igienico). Detti ampliamenti sono da ritenersi abusivi e non sanabili (attesa la saturazione della volumetria esprimibile dal lotto), né condonabili, alla luce di quanto riportato nel presente quesito.

Infatti, si ritiene che il fabbricato entro cui ricade il lotto pignorato non si trovi, alla luce del vigente strumento urbanistico, nelle condizioni di applicazione degli artt. 38 e 36 del DPR 380/01 né tantomeno nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

Si specifica, inoltre, che per gli immobili pignorati, ad oggi, **non è stato emesso alcun ordine di demolizione** per gli ampliamenti realizzati, come desunto dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Mugnano di Napoli.

I costi stimati di demolizione di tali volumi abusivi ed il ripristino dello stato dei luoghi possono quantificarsi in circa euro 10.000,00 che non saranno detratti dal valore di stima, alla luce di quanto riportato nel presente quesito. Non essendoci la presenza di ordine di demolizione, di tali superfici abusive sarà stimato il valore d'uso, come richiesto da codesto GE.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Mugnano di Napoli, è emerso che l'area di sedime su cui insistono i cespiti pignorati ricade nella zona "*B – residenziale*" del vigente Piano regolatore Generale.

Sebbene richiesto, l'UTC non ha fornito alcun certificato di agibilità e abitabilità; inoltre, dalle informazioni fornite dall'UTC, il terreno di sedime dell'immobile pignorato non ricade in aree demaniali, né risulta gravato da vincoli, censi, livelli o usi civici.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso del sopralluogo presso il lotto pignorato è stato verificato che gli immobili risultano occupati dal Sig. OMISSIS, nato a Napoli OMISSIS (e dal suo nucleo familiare), in forza di un contratto di locazione (vedi allegato) stipulato il **27.04.2015**, con durata di quattro anni tacitamente rinnovato per altri quattro anni fino al 03.04.2023, con canone di locazione versato pari a **€5.400,00** annui pari a **€450,00** mensili. **Pertanto, ad oggi, il locatario, essendo scaduto il contratto di locazione, non avendo stipulato ulteriore contratto di locazione, occupa l'immobile senza alcun titolo.**

Come richiesto nell'ambito del presente quesito, la sottoscritta ha reperito il certificato di residenza storico del locatario (vedi allegato), da cui si desume che il suddetto risiede effettivamente presso l'appartamento pignorato dal 05.05.2015 fino all'attualità.

Come riportato nel presente quesito, la sottoscritta in primo luogo, ha proceduto a quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, ha provveduto a stimare l'ammontare della indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante.

Al fine di stimare il valore di mercato del canone di locazione più vicino a quello corrente di mercato, la sottoscritta ha svolto ricerche nell'ambito del mercato immobiliare della zona e si è riferita, al contempo, ai valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che di seguito si riportano per completezza di trattazione:

AGENZIA delle ENTRATE- Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

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

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	1200	1800	L	3,7	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	820	1250	L	2,5	3,9	L
Box	Normale	690	1050	L	2,9	4,4	L
Ville e Villini	Normale	1200	1850	L	3,7	5,7	L

Nel caso in esame, alla luce dello stato manutentivo del cespite, nonché del contesto in cui è inserito lo stesso, si ritiene congruo assumere un valore locativo medio pari a 4,60 €/mq per mese; assumendo che la superficie commerciale da considerare, ai sensi della norma UNI 10750:2005, è stata stimata, come di seguito riportato

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Coefficiente di equiparazione</i>	<i>Totale (mq)</i>
<i>Primo</i>	Appartamento	91,05	1	91,05
<i>Primo</i>	Balcone	36,36	0,25	9,09
TOTALE				100,14

* le superfici sono nette.

Nel caso in parola, si perviene alla stima di un valore del canone di locazione pari a circa euro 460,00 mensili.

Dalla stima del canone di locazione, si può desumere il valore dell'indennità di occupazione del cespite, tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (come, ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, ecc.). Da letteratura tecnica, si desume che possa applicarsi un abbattimento del 10-20% al valore del canone di locazione per pervenire alla definizione dell'indennità di occupazione.

Nel nostro caso, quindi, può assumersi che la indennità di occupazione del lotto possa stimarsi in circa **400 euro mensili**, deducendo, quindi, un'aliquota pari al 15% rispetto al valore del canone di locazione di mercato.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
- g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

- ✓ **TRASCRIZIONE del 26.05.2021 Registro Particolare 19312 Registro Generale 26091**
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. S. M. CAPUA VETERE Repertorio 3614 del 14/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in MUGNANO DI NAPOLI(NA), VILLARICCA (NA)

La trascrizione di cui sopra ha dato origine alla presente p.e.

✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 24/04/2006 - Registro Particolare 10233 Registro Generale 29511**

Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Repertorio 6009/3084 del 21/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in MUGNANO DI NAPOLI (NA)

L'iscrizione di cui sopra costituisce il titolo esecutivo nella presente p.e.

✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/2020 - Registro Particolare 682 Registro Generale 5338**

Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Repertorio 1716 del 13/03/2000 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in MUGNANO DI NAPOLI(NA)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1571 del 2000

L'iscrizione di cui sopra è riferita ad una ipoteca in rinnovazione gravante sui cespiti a favore di SIENA NPL 2018 (creditore procedente nella presente p.e.) contro la società esecutata e OMISSIS: di OMISSIS s.n.c., con sede in Mugnano di Napoli.

✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2020 - Registro Particolare 1012 Registro Generale 7850**

Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Repertorio 1716 del 13/03/2000 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in MUGNANO DI NAPOLI(NA) SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1571 del 2000

L'iscrizione di cui sopra è riferita ad una ipoteca in rinnovazione gravante sui cespiti a favore di SIENA NPL 2018 (creditore procedente nella presente p.e.) contro la società esecutata.

✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2021 - Registro Particolare 615 Registro Generale 5455**

Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Repertorio 2529 del 30/05/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in VILLARICCA(NA) SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3094 del 2001

L'iscrizione di cui sopra è riferita ad una ipoteca in rinnovazione gravante sui cespiti a favore di SIENA NPL 2018 (creditore procedente nella presente p.e.) contro la società esecutata e OMISSIS OMISSIS s.r.l. con sede in Mugnano di Napoli.

La sottoscritta ha effettuato ricerche ipocatastali anche per gli identificativi catastali del lotto, da cui sono emerse le medesime formalità sopra riportate.

Inoltre, è stato verificato che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù.

Dalle visure ipocatastali effettuate (vedi allegati) risultano n. 2 pignoramenti precedenti che però fanno riferimento ad altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2017** - Registro Particolare 16054 Registro Generale 20567 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 3737/2017 del 31/03/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VILLARICCA(NA)

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 07/03/2018** - Registro Particolare 7972 Registro Generale 10338 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 849 del 29/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VILLARICCA(NA)

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

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

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

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

ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

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

- ✓ **DIFFORMITÀ CATASTALI:** presenti, con costi di regolarizzazione pari a circa 1000 euro;
- ✓ **DIFFORMITÀ URBANISTICHE:** presenti, con costi di regolarizzazione da non computare a cura e spese della procedura.

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovrà essere regolarizzata le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità pignorate:

- ✓ **TRASCRIZIONE del 26.05.2021 Registro Particolare 19312 Registro Generale 26091**
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. S. M. CAPUA VETERE Repertorio 3614 del 14/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in MUGNANO DI NAPOLI(NA), VILLARICCA (NA)

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Mugnano di Napoli è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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

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

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

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Mugnano di Napoli, nonché presso i competenti uffici regionali, è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non risulta gravata da livelli, censi o usi civici.

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

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

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

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo, è emerso che il lotto ricade in un fabbricato per civili abitazioni e, secondo quanto riferito dall'occupante e dal rappresentante della società esecutata e per quanto è stato possibile verificare, non è costituito alcun condominio, laddove, all'occorrenza, i condomini raccolgono fondi per la manutenzione delle aree comuni.

Pertanto, non è stato possibile fornire gli elementi richiesti nell'ambito del presente quesito.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/ quindici anni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STIMA IMMOBILE ID 180 - Rif. 1

OMETTI

TROVA

TUTTI



180° di
180/180



ME
NU

- NUOVA STIMA IMMOBILE
- DUPLICA STIMA IMMOBILE
- ELIMINA STIMA IMMOBILE
- LISTA STIME IMMOBILI
- RICERCA RAPIDA
- STAMPA STIMA IMMOBILE
- CENTRO STAMPA

ID Riferimento
180 **1**

Creazione 19-12-2023 Modifica 19-12-2023

Appartamento in via Sacro Cuore - Mugnano di Napoli - Napoli - Campania (Scala unica piano 1)

Perizia ⁱ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⁱ
 ottobre 2023

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR
 Residenziale 2 1097 9 A/2 **142.272**

- UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

Tipo immobile Legame con indirizzo
 Appartamento in Escludi

Indirizzo
 via Sacro Cuore

Cap Comune
 Mugnano di Napoli

Provincia Escludi
 Napoli

Regione Escludi
 Campania

Nazione

Scala Piano Interno
 unica Escludi 1 Escludi

Zona di riferimento

Latitudine Longitudine

RICAVA COORDINATE TROVA COORDINATE

GENERALE

STIMA IMMOBILE ID 180 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI

180° di
180/180ME
NU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA	ID Riferimento 180 1 Creazione Modifica 19-12-2023 19-12-2023	Appartamento in via Sacro Cuore - Mugnano di Napoli - Napoli - Campania (Scala unica piano 1)																																																		
	Perizia ⁱ Riferimento <input type="text"/>	Data redazione perizia Data di stima ⁱ <input type="text"/> <input type="text"/> ottobre 2023																																																		
	Proprietà <input type="text"/>	Valore di mercato della proprietà EUR 142.272																																																		
	Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Residenziale 2 1097 9 A/2																																																			
	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE																																																			
	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ⁱ Modalità di rilevamento delle misure <input type="text"/> Criterio di calcolo adottato Non mostrare in stampa <input type="checkbox"/> Uni 10750:2005																																																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>UNI 10750:2005 ⁱ</th> <th>DPR 138/98</th> <th>Personale</th> <th>Netta per locazione</th> <th>Terreni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>91,05</td> <td colspan="3">Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td></td> <td colspan="3">Garage, sottotetti, cantinole, depositi</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td colspan="3">Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>36,36</td> <td colspan="3">Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td colspan="3">Balconi e terrazze scoperti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini-cortili di appartamenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini di ville e villini. Lastrici solari</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td></td> <td colspan="3">Porzione di appartamento allo stato grezzo</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq</td> <td>103,78</td> </tr> </tbody> </table>	UNI 10750:2005 ⁱ	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni	Superficie al 100%	91,05	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.			Superficie al 60%		Garage, sottotetti, cantinole, depositi			Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.			Superficie al 35%	36,36	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.			Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.			Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti.			Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari			Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo			Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq				103,78	
UNI 10750:2005 ⁱ	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni																																																
Superficie al 100%	91,05	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.																																																		
Superficie al 60%		Garage, sottotetti, cantinole, depositi																																																		
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.																																																		
Superficie al 35%	36,36	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.																																																		
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.																																																		
Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti.																																																		
Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari																																																		
Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo																																																		
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq				103,78																																																
	CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO																																																			
	Arrotondamento <input type="text"/> unità Superficie commerciale netta mq <input type="text"/> Superficie commerciale mq 104,00																																																			
GENERALE	STAMPA SUPERFICIE																																																			

75



Usa



STIMA IMMOBILE ID 180 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI << >> 180° di 180/180 > >| ME NU

- NUOVA STIMA IMMOBILE
- DUPLICA STIMA IMMOBILE
- ELIMINA STIMA IMMOBILE
- LISTA STIME IMMOBILI

ID Riferimento
180 **1**

Creazione Modifica
 19-12-2023 19-12-2023

Appartamento in via Sacro Cuore - Mugnano di Napoli - Napoli - Campania (Scala unica piano 1)

Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima
 + [] [] ottobre 2023

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR
 Residenziale 2 1097 9 A/2 **142.272**

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

- RICERCA RAPIDA
- STAMPA STIMA IMMOBILE
- CENTRO STAMPA

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Piano con ascensore		
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	
Orientamento	Nord/Est Nord/Ovest: 0,95	
Esposizione	Su due lati: 1,00	
Attacco	Su strada: 1,00	
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	
Balconi	Con un balcone: 1,00	
Distribuzione	Normale: 1,00	
Luminosità	Normale: 1,00	
Vetustà	5 anni VET inserito	
Finitura	Ordinaria: 1,00	
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	
Riscaldamento		
Efficienza energetica		
Locazione		
Stabile	Civile: 1,00	
Parcheggio	Normale: 1,00	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	
Traffico	Normale: 1,00	
Zona	Nella media della zona: 1,00	
Produttività	1	
Altro		C

PCA	x	
PSA	0,900	x -16.640
ORI	0,950	x -8.320
ESP	1,000	x 0
AFF	1,000	x 0
TAG	1,000	x 0
BAL	1,000	x 0
DIS	1,000	x 0
LUM	1,000	x 0
VET	1,000	x 0
FIN	1,000	x 0
MAN	1,000	x 0
RIS		x
EFF		x
LOC		x
STA	1,000	x 0
PAR	1,000	x 0
TRAS	1,000	x 0
TRAF	1,000	x 0
ZON	1,000	x 0
PROD	1,000	x 0
ALT		=

Prezzi marginali

Coefficiente correttivo per stima di locazione **0,855**

Coefficiente correttivo **0,855** **-24.128**

STAMPA COEFFICIENTI

GENERALE

STIMA IMMOBILE ID 180 - Rif. 1

- NUOVA STIMA IMMOBILE
- DUPLICA STIMA IMMOBILE
- ELIMINA STIMA IMMOBILE
- LISTA STIME IMMOBILI
- UBICAZIONE
- CATASTO
- PLANIMETRIA
- CONSTATAZIONI
- FOTO
- SUPERFICIE
- CORRETTIVI
- STIMA**
- RELAZIONE
- ALLEGATI
- IMPAGINAZIONE
- RICERCA RAPIDA
- STAMPA STIMA IMMOBILE
- CENTRO STAMPA
- GENERALE**

ID Riferimento
180 **1**

Appartamento in via Sacro Cuore - Mugnano di Napoli - Napoli - Campania (Scala unica piano 1)

Perizia ⓘ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⓘ
 + ottobre 2023

Proprietà Valore di mercato della proprietà EUR

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria
 Residenziale 2 1097 9 A/2 **142.272**

Metodo di stima Valori di riferimento **Stima per comparazione** Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto

STIMA PER COMPARAZIONE ⓘ

Valore zona per mq EUR <input type="text" value="1.600,00"/> <i>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</i>	x	Coefficiente correttivo <input type="text" value="0,855"/> <i>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</i>	=	Valore per mq EUR <input type="text" value="1.368,00"/> <i>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</i>	x	Superficie commerciale mq <input type="text" value="104,00"/> <i>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005</i>	=	Valore di comparazione EUR <input type="text" value="142.272"/> <i>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</i>
--	---	---	---	---	---	--	---	---

Valore zona per mq EUR ●

Prezzo marginale per mq EUR

Valore medio immobili comparati per mq - ○

STAMPA STIMA COMPARAZIONE

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

AGENZIA delle ENTRATE- Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

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

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	1200	1800	L	3,7	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	820	1250	L	2,5	3,9	L
Box	Normale	690	1050	L	2,9	4,4	L
Ville e Villini	Normale	1200	1850	L	3,7	5,7	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1600,00 attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 142.272,00, approssimabili a:

€ 142.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera

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

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali (aventi un costo di regolarizzazione di circa 1000 euro) ed urbanistiche, per le quali non è prevista alcuna decurtazione dal valore di stima. Come già detto, non essendo costituito alcun condominio, non sono presenti debenze condominiali.

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

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 127.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
142.000,00 €	1.000,00 €	141.000,00 €	- 14.100,00 €	126.900,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 127.000,00

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota*

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

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

Non si ricade nel caso di pignoramento di quota indivisa, in quanto il pignoramento colpisce la piena proprietà del lotto in capo alla società esecutata.

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

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

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

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

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

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

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

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

Essendo il soggetto esecutato una società a responsabilità limitata, la sottoscritta ha reperito l'allegata visura storica camerale, da cui si evince che la società OMISSIS s.r.l. è attiva, con inizio attività risalente al 22.03.2002. La società ha attualmente sede legale in via Corso Umberto, Napoli (NA), con partita IVA n. OMISSIS e numero di iscrizione alla camera di commercio n. 1069430; gli amministratori sono il sig. **OMISSIS**, codice fiscale **OMISSIS**, in qualità di presidente del consiglio di amministrazione, **OMISSIS**, codice fiscale **OMISSIS**, in qualità di consigliere e **OMISSIS**, codice fiscale **OMISSIS**, in qualità di consigliere.

La società ha come codice ATECO 68.20.01 - locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto).

3) CONCLUSIONI.

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

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità degli stessi, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in n.7 lotti per la vendita, come di seguito indicato:

LOTTO 1 – Piena proprietà di appartamento al piano primo, sito nel comune di Mugnano di Napoli in via Sacro Cuore, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 2, particella 1097, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 397,67.

LOTTO 2 – Piena proprietà di villetta a schiera e adiacente area urbana sita nel comune di Mugnano di Napoli, Corso Italia, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 2, particella 822, sub 131**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita euro 639,12 e **foglio 2, particella 822, sub 132**, cat. F/1.

LOTTO 3 – Piena proprietà di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 2**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

LOTTO 4 – Piena proprietà di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 6**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

LOTTO 5 – Piena proprietà di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 114, P.co Rossella, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 4, particella 458, sub 7**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74.

LOTTO 6 – Piena proprietà di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 3, P.co Mary, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 5, particella 704, sub 4**, cat. A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita euro 600,25.

LOTTO 7 – Piena proprietà di villetta a schiera sita nel comune di Villaricca, via Bologna n. 3, P.co Mary, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 5, particella 704, sub 20**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita euro 697,22.

LOTTO 1

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano primo facente parte di un fabbricato per civile abitazione sito in Mugnano di Napoli, in via Sacro Cuore.

L'appartamento pignorato si trova al piano primo ed è composto da: soggiorno/cucina, disimpegno, n.2 camere da letto, n.2 servizi igienici ed un ripostiglio, aventi una superficie complessiva di circa 91 mq, con altezza interna pari a 270 cm. Non sono presenti pertinenze esclusive dell'appartamento laddove lo stesso gode dei proporzionali diritti sulle dotazioni condominiali, consistenti nelle parti comuni, ovvero l'accesso pedonale, il cortile interno comune, il vano scala, ecc.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del presente lotto sono attualmente riportati al **C.F. del comune di Mugnano di Napoli**, come di seguito indicato:

- **appartamento** sito in via Sacro Cuore, piano 1, riportato nel CF del suddetto comune al **foglio 2, p.lla 1097, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, r.c. euro 397,67.

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS S.R.L.**, con sede in MUGNANO DI NAPOLI, P.IVA OMISSIS, Proprietà per 1/1.

E' stata ricostruita la provenienza anteventennale del cespite con l'individuazione di un atto di compravendita del 1991.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Mugnano di Napoli è emerso che il fabbricato nel quale ricade il lotto pignorato è stato realizzato in forza del Concessione Edilizia n. 16 del 11.02.1991, rilasciata alla società OMISSIS di OMISSIS OMISSIS s.r.l. per la "*Costruzione di un fabbricato per civile abitazione*"

Si è desunto che lo stato dei luoghi è difforme rispetto al titolo edilizio in ordine a due ampliamenti (campitura blu nel grafico): uno lungo il lato nord di circa 14,40 mq (dove attualmente insiste la camera da letto 2) e uno lungo il lato est di circa 11,76 mq (che ha portato all'ampliamento della cucina e del servizio igienico). Detti ampliamenti sono da ritenersi abusivi e non sanabili (attesa la saturazione della volumetria esprimibile dal lotto), né condonabili, alla luce di quanto riportato nel presente quesito. Non è presente alcun ordine di demolizione dei volumi abusivi.

Nel corso del sopralluogo presso il lotto pignorato è stato verificato che gli immobili risultano occupati dal sig. OMISSIS, nato a Napoli **OMISSIS** (e dal suo nucleo familiare), in forza di un contratto di locazione (vedi allegato) stipulato il **27.04.2015**, con durata di quattro anni tacitamente

rinnovato per altri quattro anni fino al 03.04.2023, con canone di locazione versato pari a €5.400,00 annui pari a €450,00 mensili. **Pertanto, ad oggi il locatario, essendo scaduto il contratto di locazione, non avendo stipulato ulteriore contratto di locazione, occupa l'immobile senza alcun titolo.**

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:

LOTTO 1: – Piena ed intera proprietà di **appartamento** al piano primo, ubicato nel comune di Mugnano di Napoli (NA), via Sacro Cuore. L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, n.2 servizi igienici ed un ripostiglio, aventi una superficie complessiva di circa 91 mq, con altezza interna pari a 270 cm, oltre ad un balcone di circa 36 mq; confina con altro fabbricato p.lla 1924 a nord, con vano scala comune e altra unità immobiliare a ovest, con cortile e con fondo p.lla 103 ad est e con altra unità immobiliare a sud; è riportato nel **C.F.** del comune di **Mugnano di Napoli al foglio 2, p.lla 1097, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, r.c. euro 397,67. Non è stato possibile confrontare il descritto stato dei luoghi con la planimetria catastale in quanto la stessa non è presente nella banca dati catastale; vi è Concessione Edilizia n. 16 dell'11.02.1991, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine a due ampliamenti sui terrazzi e ad una diversa disposizione degli spazi interni, non sanabili né condonabili; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 127.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Non sono emersi “livelli”, “censi” dagli atti di Conservatorie o catastali.

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

Si allegano alla presente:

- All. n°1: verbali di sopralluogo;
- All. n°2: rilievo fotografico;
- All. n°3: rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;
- All. n°4: visure catastali storiche e planimetrie catastali;
- All. n°5: copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Mugnano di Napoli;
- All. n°6: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;
- All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;
- All. n°8: visura camerale;
- All. n°8bis: documentazione relativa agli occupanti;
- All. n°9: riepilogo spese;
- All. n°10: richiesta liquidazione;
- Alla n°11: ricevute invio relazione alle parti.

L'esperto stimatore