

**RELAZIONE DELL'ESPERTO  
SULL'IMMOBILE PIGNORATO**

Via Ada Negri Snc  
Mugnano di Napoli (Na)  
Locali commerciali piano terra  
**Lotto di vendita n.2**

OGGETTO:  
**Esecuzione Immobiliare  
n.9 del 2018**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

COMMITTENTE:  
Tribunale di Napoli Nord  
III° Sez. Civile  
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa M. Lo Jodice

## Premessa

La sottoscritta Arch. Tiziana Mazza, con studio in Napoli in via Fiorelli n. 5, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 7735 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 10028, nominata in data 04.07.2019 dalla SV Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n.9/2018 [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED], con l'incarico di procedere, per le unità immobiliari **di proprietà del sig.** [REDACTED] site nel Comune di **Mugnano di Napoli** alla **Via Ada Negri** e riportate nel N.C.E.U. di detto Comune con i seguenti dati:

- **Locale Terraneo** - foglio 5, particella 68, sub 464, categoria C/1, classe 5, consistenza 37 mq., rendita € 1.144,62;
- **Locale Terraneo** - foglio 5, particella 68, sub 465, categoria C/1, classe 5, consistenza 41 mq., rendita € 1.268,37;

alla verifica dei seguenti quesiti:

### **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 superficaria; intera proprietà in luogo

della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalla documentazione agli atti risultano pignorati i seguenti beni:

immobili siti nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via Ada

Negri e riportati nel N.C.E.U. di detto Comune con i seguenti dati:

- **Locale Terraneo** - foglio 5, particella 68, sub 464, categoria C/1, classe 5, consistenza 37 mq., rendita € 1.144,62;
- **Locale Terraneo** - foglio 5, particella 68, sub 465, categoria C/1, classe 5, consistenza 41 mq., rendita € 1.268,37;

I locali suddetti sono di proprietà per 1000/1000 del sig. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.:

[REDACTED], che ha acquistato il bene in data 09.07.1998

mediante Scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme

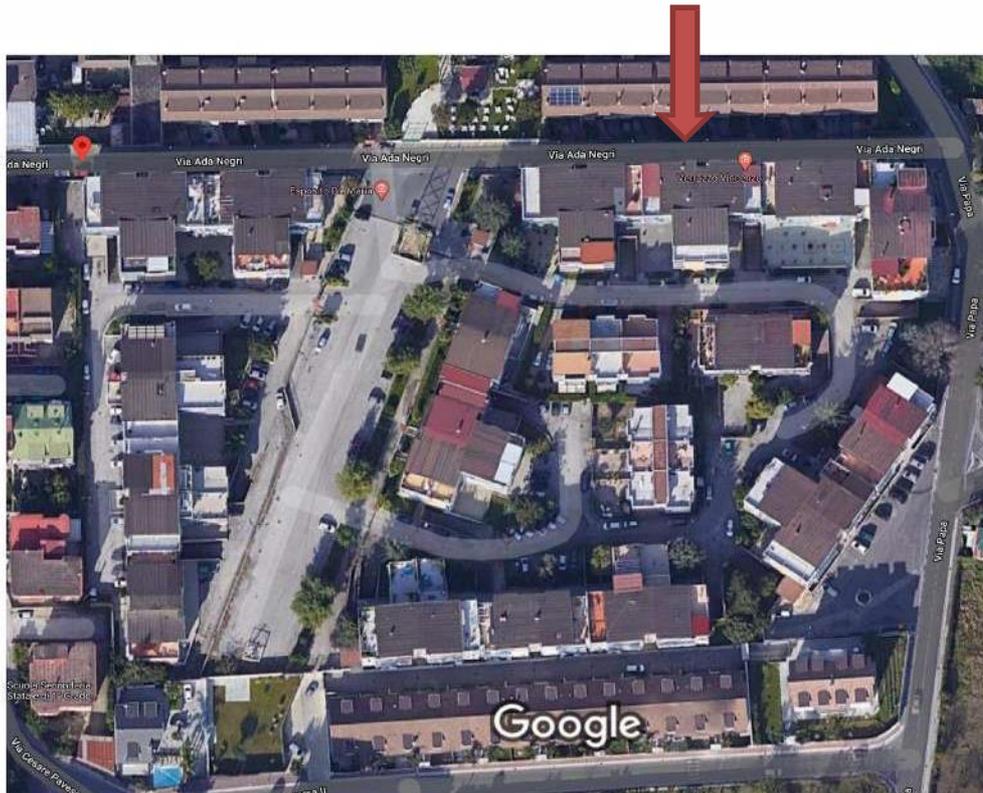
dal Notaio [REDACTED], notaio in Napoli ed iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli Torre Annunziata e Nola, trascritta a Napoli 2 in data 31.07.1998 ai nn. 24855/19084. Al momento dell'acquisto il sig. [REDACTED] risultava coniugato con la sig.ra [REDACTED] in regime legale di comunione dei beni e non in separazione così come dichiarato nell'atto redatto in data 09.07.1998 mediante Scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED].

Il locale terraneo riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 5, particella 68, sub 464 confina a nord con via Ada Negri a sud con area esterna comune ad est con p.lla sub 465;

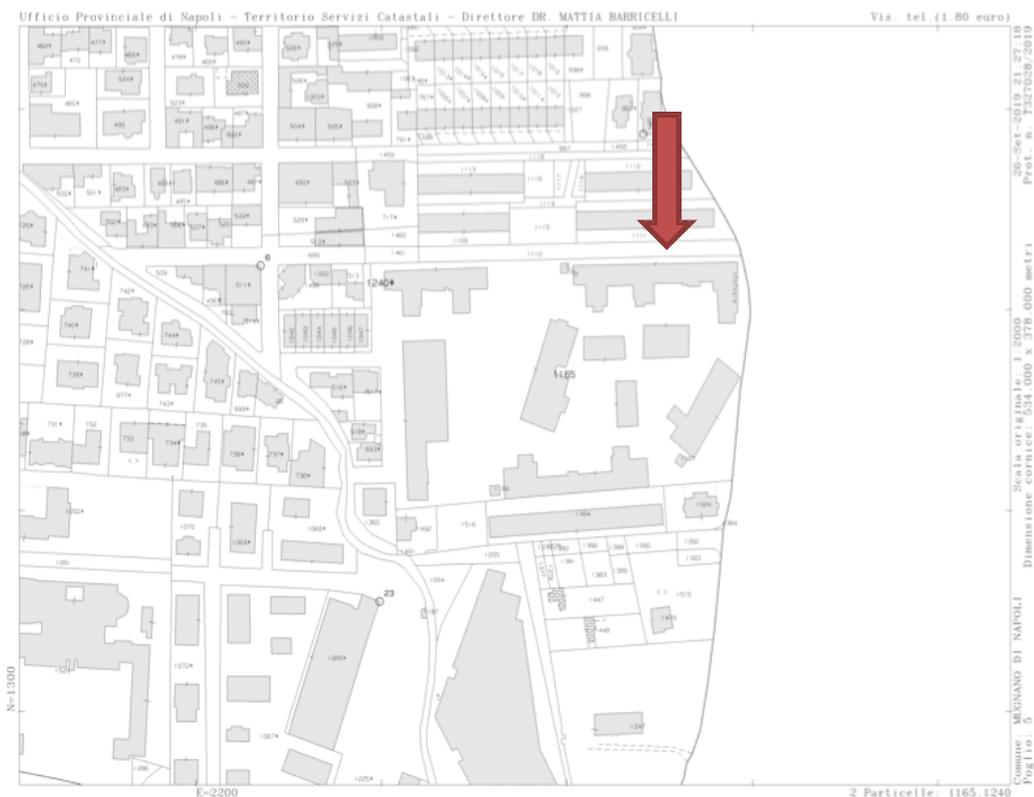
Il locale terraneo riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 5, particella 68, sub 465 confina a nord con via Ada Negri a sud con area esterna comune ad est con p.lla sub 464;

Le particelle di terreno sulla quale i due locali terranei insistono sono p.lla 1165 e p.lla 1240 del foglio 5.

Foto satellitare



## Stralcio SOGEI



Le due planimetrie catastali che rappresentano i locali terranei risultano agli atti dell'impianto meccanografico dal 22.03.1996 (data di costituzione in atti), al momento del sopralluogo si evince che il muro di divisione tra i due locali è stato abbattuto e pertanto ad oggi risulta essere un unico grande ambiente.

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi non è possibile formare più lotti di vendita.

**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.

In seguito alla firma del verbale di conferimento d'incarico ed al giuramento effettuato telematicamente in data 10.07.2019, previo avviso con raccomandate al debitore e a mezzo Pec ai creditori, nelle date: 15/10/2019, 22/10/2019 e 06/10/2019 mi sono recata

presso gli immobili oggetto di perizia, siti in Mugnano di Napoli alla Via Ada Negri snc per poter effettuare l'accesso all'interno degli stessi, ma con esito negativo poiché nessuno avente titolo era presente; in seguito con provvedimento del 18/11/2019 è stato nominato quale custode degli immobili oggetto di esproprio l'avvocato Vincenzo Gioiello.

Nelle date 17/12/2019 e 05/02/2020 sono stati effettuati due ulteriori sopralluoghi presso gli immobili pignorati, unitamente con il custode nominato nella procedura, entrambi con esito negativo poiché anche in questi casi nessuno avente titolo era presente ed ha permesso né l'individuazione precisa e né il conseguente accesso ai cespiti oggetto di esproprio;

In seguito alle numerose ricerche effettuate conclusesi con l'esatta individuazione degli immobili da parte della sottoscritta, in data 20/07/2020 alle ore 15, 00 in Mugnano di Napoli alla via Ada Negri unitamente con l'avv. V.Gioiello, Custode del compendio pignorato, abbiamo proceduto all'accesso all'interno dei locali in questione; per espletare il rilievo grafico e fotografico all'interno dei locali terranei identificati in Catasto al fogl. 5 p.lla 68 subb. 464 e 465 abbiamo eseguito accesso forzoso, con l'ausilio di un fabbro; Inoltre si fa presente che per giungere agli ingressi bisognava oltrepassare l'area esterna antistante chiusa da una recinzione in ferro di circa 1,80 mt. di altezza sulla quale l'unico ingresso esistente era stato chiuso definitivamente, pertanto si è dovuto scavalcare con l'ausilio di una scala portata dal fabbro per giungere alle porte di ingresso dei locali suddetti; in tale data non è stato possibile procedere all'apertura della serranda di chiusura di ingresso per effettive difficoltà riscontrate dal fabbro, quindi le operazioni di accesso all'interno dei locali suddetti vennero differite in data 22 luglio 2020 alle ore 9.00;

il sopralluogo è terminato alle ore 16.30.

il 22/07/2020 alle ore 9.00 si procede all'accesso forzoso che è stato fissato in data 20/07/2020, alle ore 10.30 si è proceduto all'apertura di una delle due serrande attraverso la quale si è potuto accedere internamente agli immobili predetti, essi risultano di fatto fusi in un unico ampio locale in condizioni di mediocri di manutenzione.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è ubicato in Mugnano di Napoli (Na) in via Ada Negri. La zona è centrale, pur trattandosi di un contesto residenziale, risulta essere nelle immediate adiacenze delle strade principali di Mugnano (Corso Europa e Corso Italia), con la possibilità di raggiungere a piedi, supermercati ed altri servizi di prima necessità. Puoi arrivare a Via Ada Negri con Bus, Metro o Treno. E' ben collegata mediante i percorsi che hanno fermate nelle vicinanze L1- L2 metro, 165-360-M1RB- bus circa 50 minuti per il centro di Napoli entro un raggio di 500 m ci sono scuole materne, medie e superiori.

La palazzina nella quale sono ubicati i due terranei fa parte di un parco chiuso, ad essa vi si può accedere sia mediante l'ingresso al parco che all'esterno su via Ada Negri, solo da quest'ultima si può accedere all'interno degli immobili pignorati che sono posti al piano terra. Antistante i due ingressi dei locali è presente una piccola area esterna recintata, gli ingressi dei due locali sono chiusi da saracinesche avvolgibili in ferro. Il locale terraneo sub 464 confina a nord con via Ada Negri a sud con area esterna comune ad est con p.lla sub 465; il locale terraneo sub 465 confina a nord con via Ada Negri a sud con area esterna comune ad est con p.lla sub 464;



Prospetti esterni e ingresso al fabbricato su via Ada Negri



Cancello ingresso parco e prospetto interno al parco

Il fabbricato di tipica edilizia popolare è composto da sei piani fuori terra ed è in cemento armato. Le parti comuni del fabbricato sono mantenute sufficientemente; il fabbricato è munito di impianto citofonico funzionante; e presente servizio di guardiana solo in una determinata fascia oraria; gli immobili oggetto di esproprio sono posti al piano terra della predetta palazzina e l'accesso al loro interno è indipendente ed avviene direttamente dalla strada esterna al parco; presentano una forma pressoché regolare che si sviluppa su di un unico livello, trattasi di un unico grande ambiente che in origine

era diviso in due locali che presenta, in alto sulla parete confinante con l'area esterna del parco, delle aperture prive di infissi, non è munito di impianto elettrico funzionante alcune pareti non sono intonacate e versa in stato di completo abbandono. Gli unici due ingressi sono chiusi da due avvolgibili in ferro mal funzionanti, antistante i quali insiste un'area esterna stretta e lunga delimitata da una recinzione in muratura e ferro. Dalle foto si evince che l'ingresso esistente sulla predetta recinzione è stato chiuso per impedire l'accesso all'interno dei locali.



Ingressi



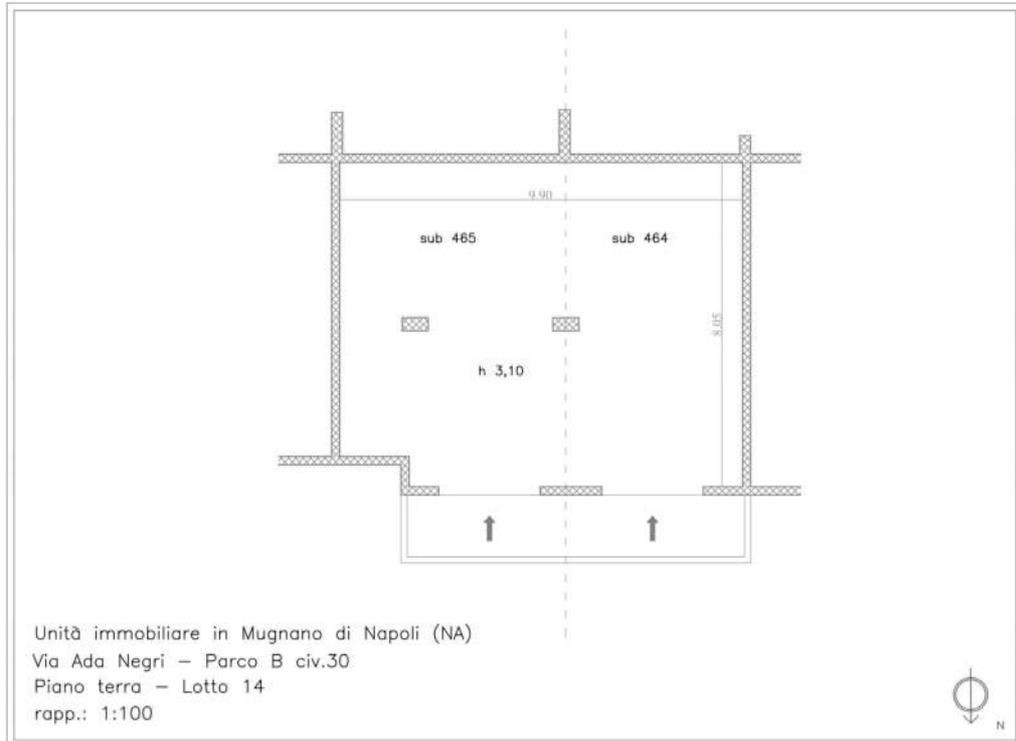
Interno



Area esterna ingresso – ingresso chiuso



Rilievo dello stato attuale



L'unità immobiliare in oggetto occupa una superficie coperta utile totale pari a mq 87,78. L'altezza interna dell'appartamento è di 3,10 m; le superfici nette di ogni ambiente sono le seguenti:

Mugnano di Napoli sub.464

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente ponderazione	di	Superficie commerciale
Locale terraneo	34,75	1		34,75
area esterna	6,79	0,35		2,37
pareti interne	0,20	1		0,20
pareti perimetrali	3,71	0,5		1,85
<b>TOTALE</b>				<b>39,17</b>

Mugnano di Napoli sub.465

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente ponderazione	di	Superficie commerciale
Locale terraneo	43,74	1		43,74
area esterna	6,02	0,35		2,10
pareti interne	0,40	1		0,40
pareti perimetrali	4,75	0,5		2,37
TOTALE				48,61

La pavimentazione sia interna che esterna è in piastrelle di gres porcellanato di formato 20x20; solo alcune pareti sono tinteggiate di colore bianco, mentre le altre non sono intonacate difatti si può intravedere la muratura in mattoni di lapillo. L'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, andrebbe eseguita una ristrutturazione. Nella proprietà non sono compresi accessori e pertinenze. L'impianto elettrico è inesistente.

L'immobile non possiede attestato di certificazione energetica e pertanto non è possibile specificare il suo indice di prestazione energetica.

**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 accorpate 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.

Gli immobili pignorati sono siti nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via Ada Negri e sono identificati al Catasto Fabbricati del detto Comune con i seguenti dati:

- Locale Terraneo - foglio 5, particella 68, sub 464, categoria C/1, classe 5, consistenza 37 mq., rendita

€ 1.144,62;

- Locale Terraneo - foglio 5, particella 68, sub 465, categoria C/1, classe 5, consistenza 41 mq., rendita

€ 1.268,37;

Le particelle di terreno sulle quali il fabbricato insiste sono p.lla 1165 e p.lla 1240 del foglio 5.

Le planimetrie degli immobili risultano agli atti dell'impianto meccanografico dal 22.03.1996 (data di costituzione in atti) e non hanno subito nel tempo ulteriori frazionamenti e/o modifiche, al momento del sopralluogo si evince che il muro di divisione tra i due locali è stato abbattuto e pertanto ad oggi risulta essere un unico grande ambiente.

L'attuale proprietario dell'immobile risulta essere anche l'intestatario catastale: l'unità immobiliare è in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1000/1000.

C'è rispondenza tra gli identificativi catastali riportati nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali.

Lo stato dei luoghi dell'immobile **non corrisponde** alla consistenza catastale in ordine alle seguenti modifiche interne, al momento del sopralluogo si è evinto che il muro di divisione tra i due locali è stato abbattuto e pertanto ad oggi risulta essere un unico grande ambiente e non due come rappresentati nelle rispettive planimetrie catastali, la predetta fusione non risulta né catastalmente né presso gli uffici tecnici Comunali pertanto bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi.

Per l'immobile identificato al sub 465 è stata riscontrata una difformità con la planimetria catastale dovuta ad una piccola rientranza sul muro perimetrale prospiciente su via Ada Negri, sarà necessario pertanto aggiornare la planimetria catastale.

I costi per il suddetto aggiornamento sono pari ad € 500,00.

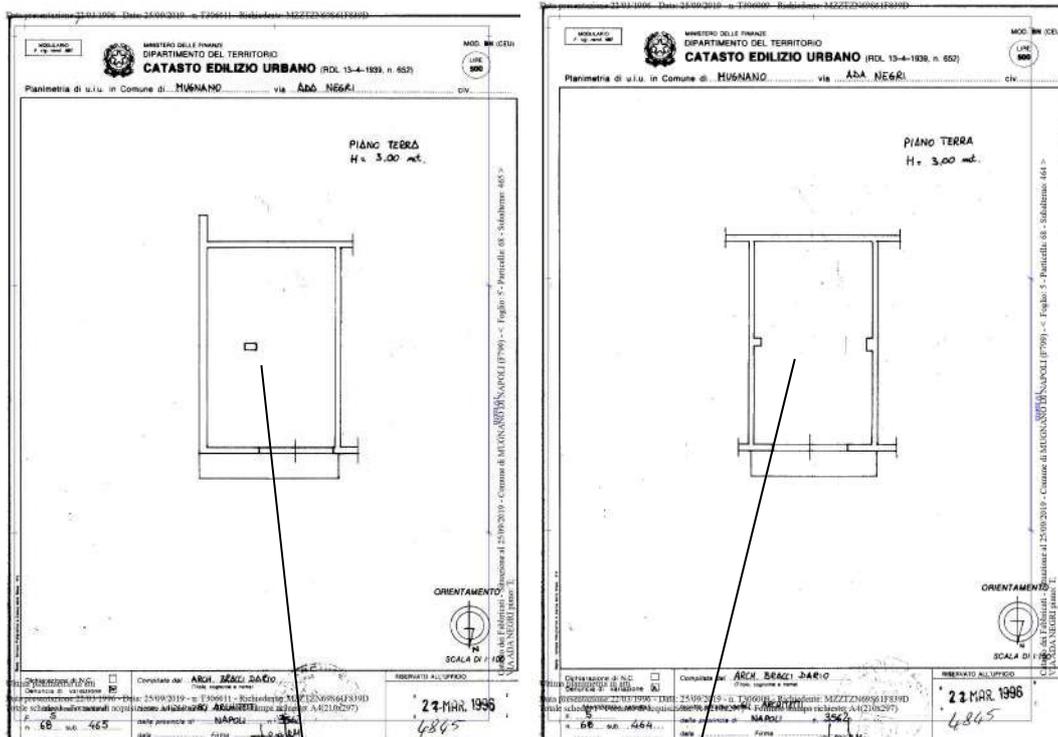
Non sarà invece necessario modificare la planimetria catastale esistente agli atti del NCEU e relativa al sub. 464.

Gli immobili sono stati realizzati a seguito di rilascio da parte del Comune di Mugnano di Napoli dei seguenti titoli edilizi:

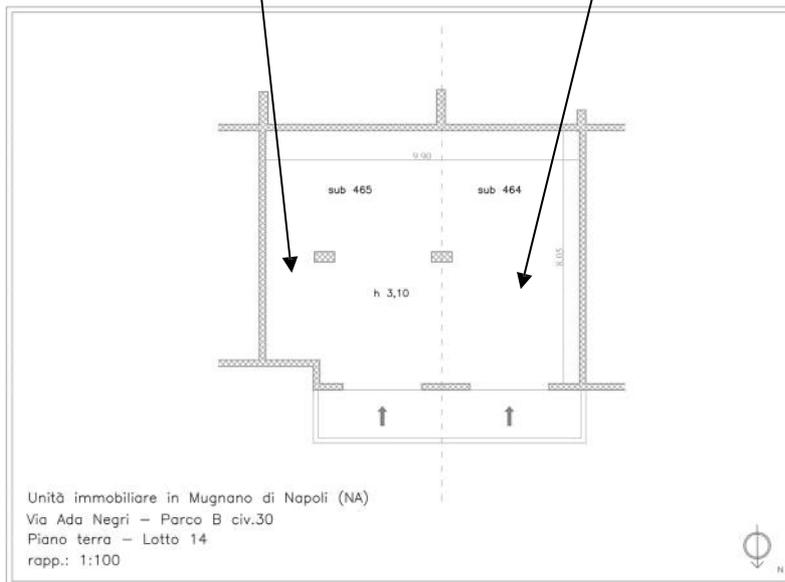
- Concessione Edilizia prot. n.53/88;

- Variante alla Concessione Edilizia n.53/88 prot. n.135/92.

Ed ancora nella scrittura privata "Atto di vendita di alloggio" con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED] in data 9 Luglio 1998 trascritta a Napoli 2 il 31 Luglio 1998 ai nn. 24855/19084 con il quale [REDACTED], acquistava dalla società [REDACTED] l'intera proprietà degli immobili oggetto di esproprio, si evince sia la descrizione degli immobili che consiste in due locali composti ognuno da un vano e wc., sia la data di rilascio della Concessione in Sanatoria degli stessi 01/07/1998 n.988, e che il fascicolo relativo alla predetta Concessione prodotta ai sensi della legge 724/94 risulta compreso tra quelli sottratti a seguito di furto subito dall'UTC nel mese di Aprile 2000, regolarmente denunciato alle competenti autorità giudiziarie. Il Comune di Mugnano di Napoli nella nota rilasciata in data 6 Febbraio 2020 certifica che a nome di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], non risultano permessi a costruire (P.C.), segnalazioni di inizio attività (SCIA), dichiarazioni di inizio attività (DIA), né condoni edilizi (legge n. 47/85, n.724/94 e n. 326/03).



Fusione dei due sub.



**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.

Dalle operazioni peritali, si evince quanto segue:

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di due locali commerciali allo stato attuale uniti tra di loro e ubicati in Mugnano di Napoli (NA) alla Via A. Negri s.n.c., posti al piano terra; così come si presenta attualmente, locale unico, esso occupa una superficie coperta utile totale pari a mq 87,78mq. ed è composto da un unico grande ambiente con due ingressi chiusi da due serrande avvolgibili in ferro ed antistante questi ultimi insiste una piccola area esterna posta al livello stradale delimitata da una recinzione mista in muratura e ferro. confina a nord con via Ada Negri a sud ed ad est con aree condominiali e ad Ovest con proprietà aliena. Riportato al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli (Na) - catasto fabbricati - in ditta



(P.C.), segnalazioni di inizio attività (SCIA), dichiarazioni di inizio attività (DIA), né condoni edilizi (legge n. 47/85, n.724/94 e n. 326/03).

In virtù di quanto detto non è stato possibile visionare né i grafici né i documenti allegati alla richiesta di Concessione in Sanatoria rilasciata dal Comune di Mugnano di Napoli, pertanto si presume che gli immobili avrebbero dovuto rispecchiare la descrizione presente nell'atto di Compravendita tra la Società [REDACTED] e il sig. [REDACTED] e cioè che entrambi i sub fossero composti da un vano e W.C. Si ritiene dunque che i due immobili ad oggi non siano mai stati ultimati ai sensi della Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata e ad oggi si presentano incompleti con le tinteggiature non intonacate, nell'assenza di impianto elettrico e dei locali w.c.. Poiché non è possibile visionare i grafici allegati alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, ne tantomeno è possibile dedurre un eventuale divisione interna dei locali, e poiché lo stato dei luoghi è pressoché conforme alla planimetria presente al nuovo Catasto Edilizio urbano del Comune di Mugnano di Napoli, la sottoscritta preso atto della legittimità del volume da valutare procederà alla stima dei locali così come attualmente visionati:

due ambienti contigui ed allo stato rustico.

Per le modifiche interne ed esterne descritte ed illustrate, realizzate in assenza di titoli edilizi, a parere dell'esperto estimatore **può ottenersi sanatoria** facendo riferimento all'esistenza della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 988 del 01/07/1998, può ottenersi sanatoria presentando presso il Comune di Mugnano di Napoli SCIA in sanatoria sia **ai sensi degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001 sia ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti.**

Le opere necessarie per il rilascio della suddetta Sanatoria consistono nella realizzazione della tramezzatura divisoria relativa ai due sub e nel ripristino del varco di accesso agli immobili posto su via Ada Negri mediante la rimozione della recinzione in ferro e delle demolizione del varco tompagnato.

I costi relativi alle opere da realizzare ed alla SCIA in Sanatoria sono pari ad € 3.067,65 (di cui € 51,65 per diritti di segreteria, € 516,00 per ammenda di mancata comunicazione inizio lavori, € 1.500,00 per onorario tecnico abilitato, € 1.000,00 per opere murarie).

Dalla scrittura privata "Atto di vendita di alloggio" con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED] in data 9 Luglio 1998 trascritta a Napoli il 31 Luglio 1998 ai nn. 24855/19084 con il quale [REDACTED], acquistava dalla società [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà degli immobili oggetto di esproprio, si evince la descrizione degli immobili oggetto della Concessione in Sanatoria n.988/1998 che consiste in: due locali composti ognuno da un vano e wc.

In allegato si trasmette certificato rilasciato dal Comune di Mugnano di Napoli riguardo l'indisponibilità degli atti di Concessione Edilizia in Sanatoria n.988 del 01.07.1998.

PREZZO BASE € 73.848,65

(settantatremilaottocentoquarantotto/65).

**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.

Agli atti del procedimento in oggetto è allegata la Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567, comma II, c.p.c., come modificato dalla Legge n.302/1998 e dal D.L. n. 328/1998, a firma del dott. [REDACTED], Notaio in Napoli, con studio in [REDACTED], iscritto nel ruolo de Collegio Notarile dei distretti riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dalle indagini e dalle verifiche effettuate risulta che gli immobili, sono pervenuti al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED] in data 9 Luglio 1998 trascritta a Napoli il 31 Luglio 1998 ai nn. 24855/19084 con il quale [REDACTED], dichiarando il regime di separazione dei beni acquistava dalla società [REDACTED]. con sede [REDACTED] l'intera proprietà degli immobili oggetto di esproprio;

Alla società venditrice il suolo dove insiste il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di esproprio pervenne in virtù dell'atto di Compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] in data 19 Giugno 1984 trascritto il 6 agosto 1984 ai nn. 26760/22826 e trascritto l' 8

giugno 1994 ai nn. 19443/14620, per acquisto da [REDACTED], nato a [REDACTED] (Na) il [REDACTED]. Con lo stesso atto, trascritto il 10 Dicembre 1984 ai nn. 36438/30891, i signori [REDACTED], nato a [REDACTED] (Na) [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] (Na) il [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] Napoli (Na) [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] (Na) il [REDACTED], nella qualità di coloni del fondo sito in Mugnano di Napoli (Na), località Caracciolo, raffigurato in catasto terreni al foglio 5 particella 68/a, hanno confermato espressamente di rinunciare ad ogni diritto di prelazione nell'acquisto del fondo in oggetto. Pertanto il sig. [REDACTED], rimasto libero di effettuare la vendita, l'ha effettuata alla [REDACTED].

L'attuale proprietario dell'immobile risulta essere anche l'intestatario catastale.

Le particelle di terreno sulla quale i due locali terranei insistono sono p.lla 1165 e p.lla 1240 del foglio 5.

La planimetria dell'immobile risulta agli atti dell'impianto meccanografico dal 22.03.1996 (data di costituzione in atti) e non ha subito nel tempo ulteriori frazionamenti e/o modifiche.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico

comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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**.

Per gli immobili in oggetto la sottoscritta ha presentato via PEC

richiesta protocollata presso gli uffici competenti del Comune di Mugnano di Napoli in data 16.09.2020 riguardo presenza di licenze edilizie, istanze di sanatorie e/o eventuali ulteriori pratiche edilizie quali SCIA, CIA e/o DIA, o altri titoli edilizi abilitativi. In data 06.02.2020 l'Ufficio Tecnico Comunale ha consegnato alla sottoscritta a mezzo pec:

- copia Concessione Edilizia prot. n.53/88;
- copia Variante alla Concessione Edilizia n.53/88 prot. n.135/92.

Per i beni oggetti di stima è stata presentata presso il comune di Mugnano di Napoli richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria n. 988 del 01.07.1998. Tale richiesta di Concessione in Sanatoria non è più agli atti del Comune in quanto è stata oggetto di furto subito dall'UTC nel mese di Aprile 2000, regolarmente denunciato alle competenti autorità giudiziarie.

I costi relativi alle opere da realizzare ed alla SCIA in Sanatoria sono pari ad € 3.067,65 (di cui € 51,65 per diritti di segreteria, € 516,00 per ammenda di mancata comunicazione inizio lavori, € 1.500,00 per onorario tecnico abilitato, € 1.000,00 per opere murarie).

In virtù di quanto detto non è stato possibile visionare né i grafici né i documenti allegati alla richiesta di Concessione in Sanatoria pertanto si presume che gli immobili avrebbero dovuto rispecchiare la descrizione presente nell'atto di Compravendita tra la Società [REDACTED] e il sig. [REDACTED] e cioè che entrambi i sub. sono composti da un vano e W.C. Si ritiene dunque che i due immobili ad oggi non siano mai stati ultimati ai sensi della Sanatoria richiesta e ad oggi si presentano incompleti con le tompagnature non intonacate l'assenza di impianto elettrico e dei locali w.c.. Poiché non è possibile visionare i grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia, ne tantomeno è

possibile dedurre un eventuale divisione interna dei locali, e poiché lo stato dei luoghi è pressoché conforme alla planimetria presente al nuovo Catasto Edilizio urbano del Comune di Mugnano di Napoli, la sottoscritta preso atto della legittimità del volume da valutare procederà alla stima dei locali così come attualmente visionati:

due ambienti contigui ed allo stato rustico.

Dai controlli effettuati, si è riscontrato che l'immobile, le cui planimetrie sono presenti nell'impianto meccanografico dal 22.03.1996 (data di costituzione in atti), non hanno subito nel tempo ulteriori frazionamenti e/o modifiche, al momento del sopralluogo si evince che il muro di divisione tra i due locali è stato abbattuto e pertanto ad oggi risulta essere un unico grande ambiente.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alle seguenti modifiche interne ed esterne:

-il muro di divisione tra i due locali è stato abbattuto e pertanto ad oggi risulta essere un unico grande ambiente e non 2 come rappresentati in planimetria;

-piccola rientranza sul muro perimetrale prospiciente Via Ada Negri. Per le modifiche interne ed esterne descritte ed illustrate, realizzate in assenza di titoli edilizi, a parere dell'esperto estimatore **può ottenersi sanatoria** facendo riferimento all'esistenza dell'istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria -n. 988 del 01/07/1998 presentando presso il Comune di Mugnano di Napoli SCIA in sanatoria sia **ai sensi degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001 sia ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti.**

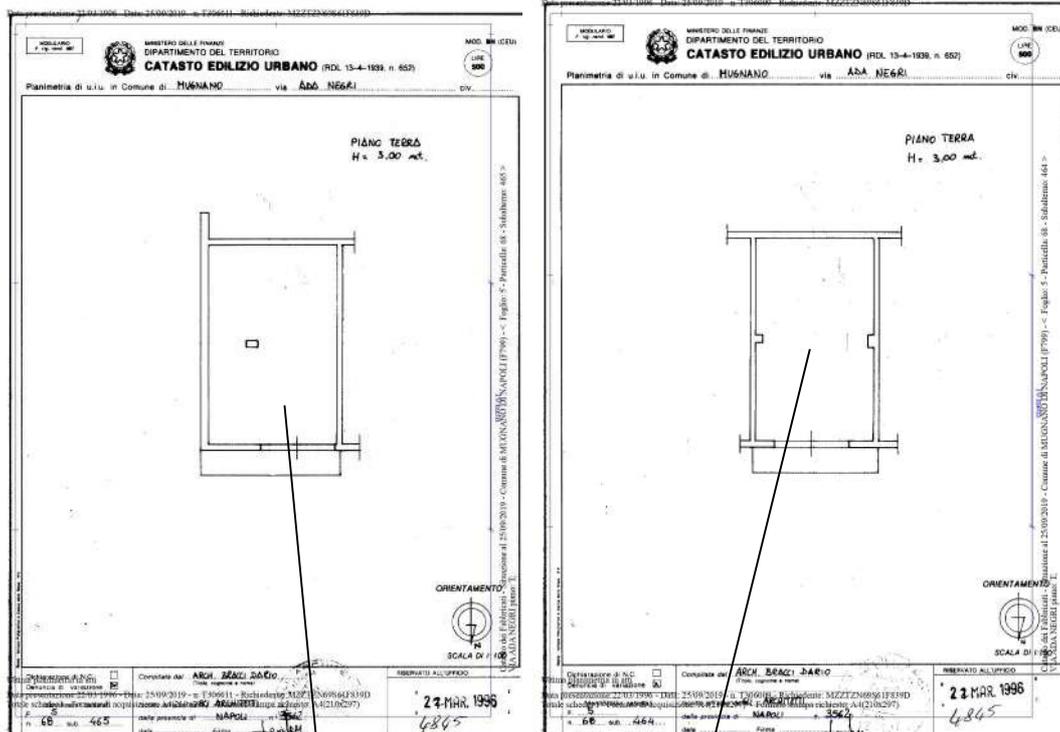
Le opere necessarie per il rilascio della suddetta Sanatoria consistono nella realizzazione della tramezzatura divisoria relativa ai due sub e nel ripristino del varco di accesso agli immobili posto su via Ada Negri

mediante la rimozione della recinzione in ferro e delle demolizione del varco tompagnato.

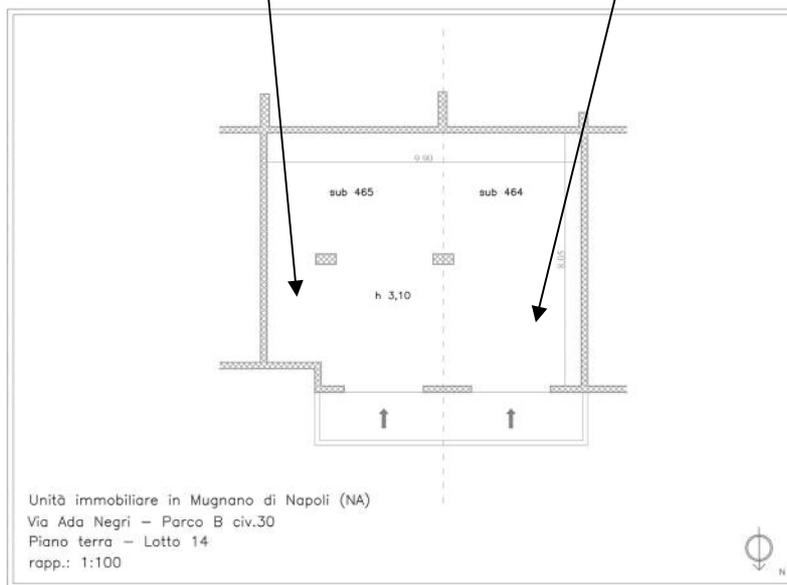
I costi relativi alle opere da realizzare ed alla SCIA in Sanatoria sono pari ad € 3.067,65 (di cui € 51,65 per diritti di segreteria, € 516,00 per ammenda di mancata comunicazione inizio lavori, € 1.500,00 per onorario tecnico abilitato, € 1.000,00 per opere murarie).

Dalla scrittura privata "Atto di vendita di alloggio" con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED] in data 9 Luglio 1998 trascritta a Napoli 2 il 31 Luglio 1998 ai nn. 24855/19084 con il quale [REDACTED], acquistava dalla società [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà degli immobili oggetto di esproprio, si evince la descrizione degli immobili oggetto della Concessione in Sanatoria n.988/1998 che consiste in: due locali composti ognuno da un vano e wc.

In allegato si trasmette certificato rilasciato dal Comune di Mugnano di Napoli riguardo l'indisponibilità degli atti di Concessione Edilizia in Sanatoria n.988 del 01.07.1998.



Fusione dei due sub.



Il Comune di Mugnano di Napoli non ha emesso ordinanze di demolizione sull'immobile oggetto di pignoramento.

In data 06.02.2020 l'Ufficio tecnico del Comune di Mugnano di Napoli ha rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica per il suolo sito in detto comune e riportato in Catasto Terreni al foglio 5 p.lla 68 il quale risulta classificato ai sensi del PRG vigente in "**Zona C3 P.E.E.P. (Piano di Edilizia Economica e Popolare)**", con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

E' soggetta alla Normativa del P.E.E.P. di Via Crispi, allegato in copia alla presente relazione, approvato con DCC n.51 del 05.05.1986 e successiva Variante con aggiornamento approvata con DCC n.29 del 13.03.1990 divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione del Decreto Sindacale sul BURC n.29 del 25.06.1990.

**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.).

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere libero.

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

Sugli immobili oggetto di stima risulta in atto un'Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 18/09/2013 n. rep. 451/2013 presso il giudice di pace di Marano di Napoli, iscritto all'Agenzia delle entrate – Napoli 2 in data 22/07/2014 registro generale n. 36883- registro particolare n. 2805

In seguito a richiesta di rilascio certificazione delle situazione Vincolistica inviata via PEC in data 20.11.2019 prot.n.17646-A, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli con nota n.18612-P del 06.12.2019 attesta che per l'immobile oggetto di stima:

- non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a Tutela Paesaggistica ai sensi del D.Lvo n.42 del 22.01.2004, Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici;
- non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico, ai sensi del D.Lvo n.42 del 22.01.2004, Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali nei confronti dell'immobile in oggetto.

Per l'immobile oggetto di pignoramento sito in Mugnano di Napoli

(NA) risulta costituito condominio.

Dalla nota dell'Amministrazione Supercondominio di Mugnano di Napoli Via Ada Negri 16/30 – C, rag. Giancarlo Pirozzi, ricevuta in data 13.10.2020 risulta che per gli immobili oggetto di stima la situazione debitoria ad oggi risulta essere la seguente:

- Sub 464 l'importo dovuto è pari ad € 365,00;
- Sub 465 l'importo dovuto è pari ad € 404,00

per un totale complessivo pari ad € 769,00.

Le quote ordinarie mensili sono pari ad € 18,00 per il sub. 464

Le quote ordinarie mensili sono pari ad € 20,00 per il sub 465.

Il rag. Pirozzi precisa che in capo al sig. [REDACTED] vi è un decreto ingiuntivo in corso recante n.4293/2018 depositata istanza ex art. 492 bis c.p.c. RG3051/2019 per il recupero delle somme dovute. Tale decreto ingiuntivo dalle ispezioni effettuate non risulta ancora trascritto.

La sottoscritta, in data 09.10.2020 ha eseguito ispezione telematica presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2; l'ispezione è stata eseguita sul sig. [REDACTED], proprietario dell'immobile, su sua moglie sig.ra [REDACTED] e sugli immobili pignorati, ed è stato verificato che non esistono ulteriori formalità e oneri giuridici oltre a quelli di seguito riportati:

***A carico della procedura:***

***Trascrizioni:***

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili iscritta a Napoli 2 il giorno 08.01.2018 Registro Generale 1009 Registro Particolare 788 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] sede [REDACTED] (NA) C.F.:  
[REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per la quota

di 1/1 degli immobili oggetto di esproprio.

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili iscritta a Napoli 2 il giorno 09.06.1999 Registro Generale 20898 Registro Particolare 14828 a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] (NA) contro [REDACTED] [REDACTED] edilizia sede [REDACTED] (NA) gravante per l'intera proprietà sull'immobile riportato al NCEU di Mugnano di Napoli al fl 5 p.la 68 sub 465– Pignoramento non rinnovato.

***Iscrizioni:***

- Iscrizione di Ipoteca Legale iscritta a Napoli 2 in data 01.06.2012 Registro Generale 22874 Registro Particolare 2223 a favore di Equitalia sud spa con sede in Roma C.F.: 11210661002 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di esproprio.
- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale nascente da decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace del Tribunale di Marano di Napoli in data 18/09/2013 rep. 451/2003 iscritta a Napoli 2 in data 22.07.2014 Registro Generale 36883 Registro Particolare 2805 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di esproprio.

Tali vincoli ed oneri giuridici saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

**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.

Il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale, non è stato emesso provvedimento di declassamento né è in corso la pratica per lo stesso.

**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.

Sugli immobili oggetto di stima risulta in atto un'Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 18/09/2013 n. rep. 451/2013 presso il giudice di pace di Marano di Napoli, iscritto all'Agenzia delle entrate – Napoli 2 in data 22/07/2014 registro generale n. 36883- registro particolare n. 2805

Il bene oggetto di pignoramento non è gravato né da censo né da livello o uso civico, non sono state riscontrate sul bene servitù attive e passive. Il diritto sul bene del debitore è un diritto di proprietà.

**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.

Per il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento e sito in Mugnano di Napoli (NA) alla Via Ada Negri nsc, è costituito condominio.

Dalla nota dell'Amministrazione Supercondominio di Mugnano di Napoli Via Ada Negri 16/30 – C, [REDACTED], ricevuta in data 13.10.2020 risulta che per gli immobili oggetto di stima la situazione debitoria ad oggi risulta essere la seguente:

- Sub 464 l'importo dovuto è pari ad € 365,00;
- Sub 465 l'importo dovuto è pari ad € 404,00

per un totale complessivo pari ad € 769,00.

Le quote ordinarie mensili sono pari ad € 18,00 per il sub. 464

Le quote ordinarie mensili sono pari ad € 20,00 per il sub 465.

Il [REDACTED] precisa che in capo al sig. [REDACTED] vi è un decreto ingiuntivo in corso recante n.4293/2018 depositata istanza ex art. 492 bis c.p.c. RG3051/2019 per il recupero delle somme dovute. Tale decreto ingiuntivo dalle ispezioni effettuate non risulta ancora trascritto.

Sull'immobile oggetto di stima risulta in atto un'Ipoteca Giudiziale

nascente da decreto ingiuntivo del 18/09/2013 n. rep. 451/2013 presso il giudice di pace di Marano di Napoli, iscritto all’Agenzia delle entrate – Napoli 2 in data 22/07/2014 registro generale n. 36883- registro particolare n. 2805.

***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.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da due locali siti nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via Ada Negri e riportati nel N.C.E.U. di detto Comune con i seguenti dati:

**Locale Terraneo** - foglio 5, particella 68, sub 464, categoria C/1, classe 5, consistenza 37 mq., rendita € 1.144,62; **Locale Terraneo** - foglio 5, particella 68, sub 465, categoria C/1, classe 5, consistenza 41 mq., rendita € 1.268,37;

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale delle unità immobiliare innanzi descritte.

Trattasi di (catastalmente) due locali terranei che uniti tra loro costituiscono un unico ampio locale terraneo sito nel territorio di Mugnano di Napoli, in Via Ada Negri snc, una zona centrale di Mugnano di Napoli, ed sono parte di un fabbricato in cemento armato composto da sei piani fuori terra (di cui il piano terra ospita locali

magazzini e abitazioni); le facciate del fabbricato sono in sufficienti condizioni di manutenzione e non presentano elementi di particolare pregio storico e/o architettonico l'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada. La zona in cui ricade l'immobile, è prevalentemente residenziale, molto tranquilla. Si trova a confine tra il Comune di Melito (Na) e il Comune di Villaricca (Na), La zona, pur trattandosi di un contesto residenziale, risulta essere nelle immediate adiacenze del strade principali di Mugnano (Corso Europa e Corso Italia), con la possibilità di raggiungere a piedi, supermercati ed altri servizi di prima necessità. Puoi arrivare a Via Ada Negri con Bus, Metro o Treno. E' ben collegata mediante i percorsi che hanno fermate nelle vicinanze L1- L2 metro, 165-360-M1RB- bus circa 50 minuti per il centro di Napoli entro un raggio di 500 m ci sono scuole materne, medie e superiori.

Al fabbricato in cui persistono gli immobili oggetto di esproprio si può accedere sia dall'interno del parco di cui ne fa parte che è munito di cancello pedonale e carrabile sia direttamente dalla strada. Attualmente, in detta zona la domanda del mercato per gli appartamenti non è molto alta avendo risentito della crisi economica in atto.

Si è ritenuto opportuno effettuare la stima in base al procedimento estimativo detto "sintetico" e quindi attraverso il confronto di beni immobili analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, superficie totale, etc.) oggetto di recenti compravendite e di cui sono noti i prezzi di vendita, in base ad un parametro di confronto che per gli immobili a destinazione abitativa si identifica con il metro quadrato di superficie utile.

Il metodo di stima "sintetico" si esplica in due fasi:

-Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.

-Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche.

Per poter applicare il suddetto metodo la sottoscritta ha integrato la sua personale conoscenza dell'attuale mercato con numerosi accertamenti, anche presso agenzie di intermediazione immobiliare; i valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale sono stati collocati i beni in oggetto in base alle loro peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati. Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato risulta il seguente: per le unità negozi-botteghe oscilla, con riferimento all'attualità, tra € 800,00 e € 1.700,00 per metro quadrato utile a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica (che comporta una riduzione inversamente proporzionale del prezzo unitario), della loro esposizione e luminosità, della posizione di piano ed infine delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene.

Tali importi trovano tra l'altro riscontro anche con gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite ai fabbricati a tipologia "popolare" della zona centrale/via Napoli, via Pavese, Via Montale all'anno 2019, nel 2 semestre che prevede per negozi in condizioni normali di manutenzione una valutazione tra € 1.100,00 e € 2.200,00 a metro quadrato.

Geopoi

[https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/stampa.php?id=2157&p...](https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&p...)



**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2**  
 Provincia: NAPOLI  
 Comune: MUGNANO DI NAPOLI  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA NAPOLI, VIA PAVESE, VIA DE CURTIS, VIA MEZ  
 Codice zona: III, VIA MONTALE  
 Microzona: 3  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

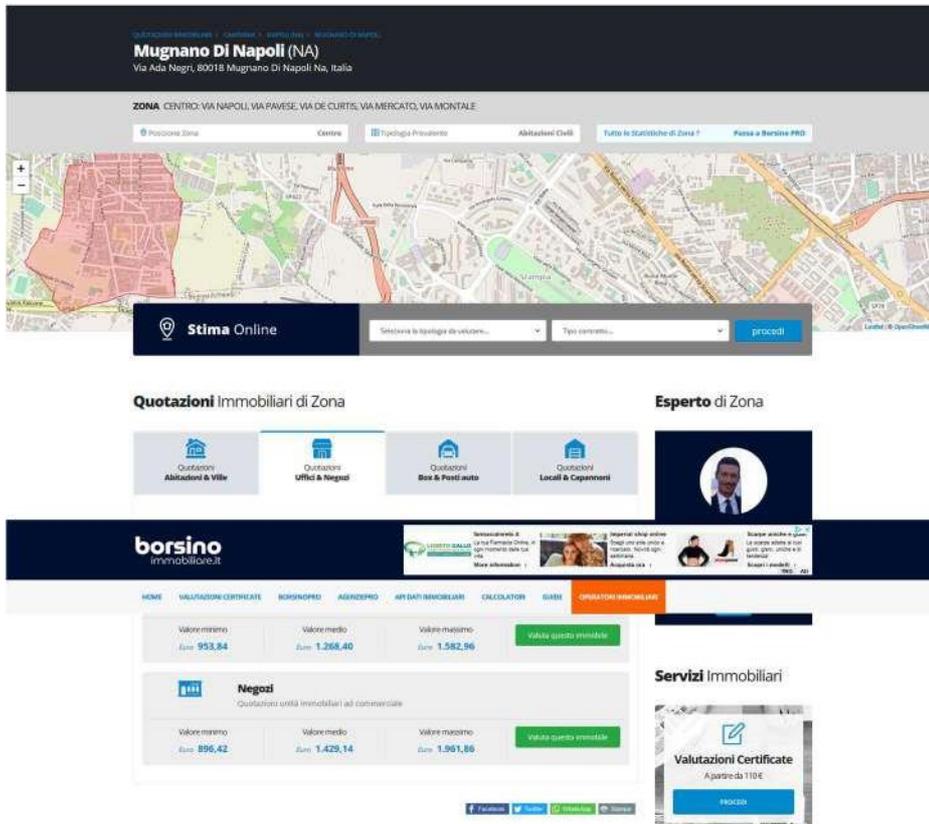
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	310	620	L	1.2	2.3	L
Negozi	Normale	1100	2200	L	4.6	9.2	L



1 di 1

07/10/2020, 09:28

Analogamente è stata consultata la banca dati del Borsino Immobiliare per la quale i fabbricati a destinazione residenziale di tipologia popolare della zona centrale via Ada Negri di Mugnano di Napoli (NA) consultato in data 6 ottobre 2020 prevede una valutazione, per i negozi compreso tra i € 896,42 e € 1.961,86 per metro quadrato.



Per gli immobili in parola, considerati come lotto unico, nelle valutazioni del valore unitario di mercato, la sottoscritta ha ritenuto congruo stimare con riferimento all'attualità il valore di € 1000,00 per metro quadro "commerciale" per la categoria C/1.

Per il calcolo della "superficie commerciale" si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e al D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la somma delle superfici coperti calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali.

Pertanto il computo delle superfici coperte è stato effettuato considerando:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti perimetrali esterne;
- 50% delle superfici pareti perimetrali in comune;
- 25% delle terrazzi e balconi;
- 25% cantinole e locali accessori.

Si procede nella stima del lotto unico composto dalle unità immobiliari site nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via Ada Negri e riportati nel N.C.E.U. di detto Comune con i seguenti dati:

**Locale Terraneo** - foglio 5, particella 68, sub 464, categoria C/1, classe 5, consistenza 37 mq., rendita € 1.144,62; **Locale Terraneo** - foglio 5, particella 68, sub 465, categoria C/1, classe 5, consistenza 41 mq., rendita € 1.268,37;

Mugnano di Napoli sub.464

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente ponderazione	di	Superficie commerciale
Locale terraneo	34,75	1		34,75
area esterna	6,79	0,35		2,37
pareti interne	0,20	1		0,20
pareti perimetrali	3,71	0,5		1,85
<b>TOTALE</b>				<b>39,17</b>

Mugnano di Napoli sub.465

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente ponderazione	di	Superficie commerciale
Locale terraneo	43,74	1		43,74
area esterna	6,02	0,35		2,10
pareti interne	0,40	1		0,40
pareti perimetrali	4,75	0,5		2,37
<b>TOTALE</b>				<b>48,61</b>

Nella valutazione del valore unitario di mercato stimato pari a 1000,00 €/mq, si è ritenuto necessario tener conto dello stato in cui versa l'immobile che allo stato attuale risulta non completo di finiture ed impianti.

Pertanto, a seguito di tali considerazioni, stimato un valore unitario di mercato pari a 1000,00 €/mq, il valore dell'unità immobiliare risulta essere:

€/mq 1000,00 x mq 87,78 = € 87.780,00

(Euro ottantasettesettecentottanta/00)

A tale stima vanno detratti i seguenti oneri:

- detrazione pari al 11% del valore dell'immobile

per assenza garanzia per vizi	€	10.094,70
- oneri per sanatoria	€	3.067,65
- oneri condominiali	€	<u>769,00</u>
totale detrazioni	€	13.931,35

per cui il valore finale dell'unità immobiliare risulta essere pari a:

€ 87.780,00 - € 13.931,35 = € 73.848,65

(settantatremilaottocentoquarantotto/65).

**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.

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà.

Il bene non è divisibile.

**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**.

[REDACTED] è residente presso il Comune di [REDACTED] [REDACTED] i, attualmente domiciliato al Via [REDACTED] (ex trav. II C.Belv) n. 29 dal 05.12.1995, come è possibile evincere dal certificato di

residenza storico allegato alla presente relazione.

sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il  
[REDACTED], C.F.: [REDACTED] ha contratto matrimonio con  
la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] presso il  
Comune di [REDACTED] in data 01.06.1995 scegliendo il regime  
di comunione legale dei beni.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c.  
deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale,  
tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a  
disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 15.10.2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
(arch. Tiziana Mazza )

**ALLEGATI :**

- 1 - Documentazione fotografica
- 2 - Visure catastali
- 3 - Planimetria catastale e vax
- 4 - Planimetria aggiornata dell'immobile
- 5 - Visure ed ispezioni ipotecarie
- 6 - Titoli di proprietà
- 7 - Estratto di Matrimonio con annotazioni e residenza storica
- 8 - Verbale di accesso
- 9 - Certificato vincoli Soprintendenza
- 10 - Titoli edilizi e abitativi
- 11 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 12 - Oneri condominiali e regolamento condominio
- 13 - Ricevute trasmissione alle parti della Relazione estimativa
- 14 - Scheda sintetica