

RELAZIONE DELL'ESPERTO SULL'IMMOBILE PIGNORATO

Via Ada Negri Snc
Mugnano di Napoli (Na)
Box auto piano sotterraneo
Lotto di vendita n.1

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

Condominio [REDACTED]
[REDACTED]
contro
[REDACTED]

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



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:

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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

Pag. - 3 -



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 risulta pignorato il seguente bene immobile sito 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:

- **Box auto** - foglio 5, particella 68, sub 96, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 24 mq., rendita € 685,13.

L'immobile su descritto è di proprietà per 1000/1000 del sig. [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] coniugato con la sig.ra [REDACTED] in regime legale di



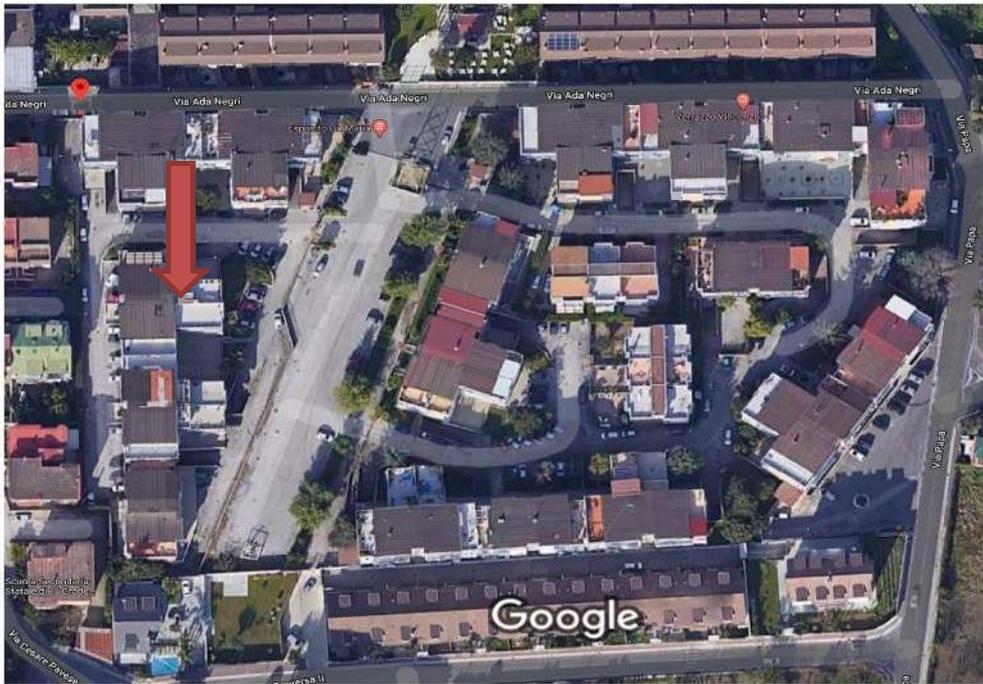
comunione dei beni e non in separazione così come dichiarato nell'atto redatto in data 09.07.1998 mediante Scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED].

Il locale box è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 5, particella 68, sub 96 confina a nord con box n. 27 a sud con box n.18, ad ovest con area di manovra.

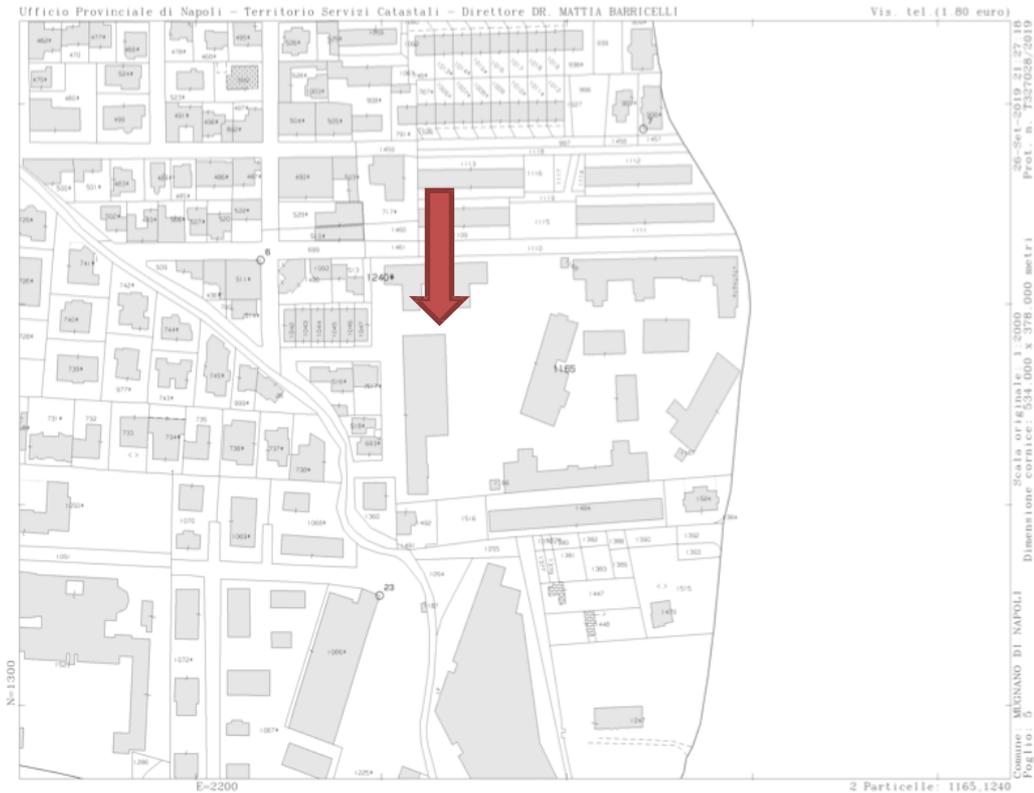
Le particelle di terreno sulla quale il box insiste sono p.lla 1165 e p.lla 1240 del foglio 5.



Foto satellitare



Stralcio SOGEI



La planimetria catastale che rappresenta il locale box risulta agli atti dell'impianto meccanografico dal 22.03.1996 (data di costituzione in atti), e non ha subito nel tempo modifiche e/o frazionamenti. Al momento del sopralluogo si evince che il muro perimetrale posteriore posto di fronte all'entrata, non è adiacente al pilastro presente in pianta, ma si trova traslato di circa 60 cm dal pilastro stesso. Nonostante il muro perimetrale sembri traslato posteriormente, la superficie del locale box risulta essere 24 mq così come riportato nella visura catastale.

Sulla base delle caratteristiche del bene pignorato 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 del locale in questione presso il Parco Nuova Mugnano Via Ada Negri civico 18/C trattasi di un locale box identificato in Catasto al foglio 5 p.lla 68 sub.96 posto al piano seminterrato di un fabbricato adibito a civili abitazioni identificato con il n. 14 l'accesso all'interno ci è stato permesso dal sig. ██████████, occupante in forza di contratto verbale di comodato risalente al gennaio 2020. Al momento del sopralluogo il sig. ██████████ ha liberato i locali e consegnato le chiavi al dott. V.Gioiello.

il sopralluogo è terminato alle ore 16.30.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è ubicato all'interno di un parco chiuso sito in Mugnano di Napoli (Na) in via Ada Negri -



Parco Nuova Mugnano civ. 18/C, il parco è munito di cancello pedonale e carrabile; alla palazzina nella quale è ubicato il box vi si può accedere solo all'interno del parco, la zona è centrale e 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. Il locale box confina a nord con box n. 27 a sud con box n.18, ad ovest con area di manovra.



ingresso al parco – ingresso rampa di accesso al piano sotterraneo





interno al parco - rampa di uscita dal piano sotterraneo

Il fabbricato di tipica edilizia popolare è composto da cinque piani fuori terra ed è in cemento armato. Le parti comuni del fabbricato sono in mediocri condizioni di manutenzione; il fabbricato è munito di impianto citofonico funzionante; e presente servizio di guardiania solo in una determinata fascia oraria per tutto il parco; l'immobile oggetto di esproprio è posto al piano sotterraneo della predetta palazzina e per accedere al predetto piano ci sono due ingressi carrabili presumibilmente uno in entrata ed uno in uscita, l'intero piano è occupato da locali adibiti prevalentemente a box auto; presenta una forma pressoché regolare che si sviluppa su di un unico livello, trattasi di un unico ambiente privo di finestre, munito di impianto elettrico funzionante le pareti sono tinteggiate ed è in buone condizioni di manutenzione. L'ingresso è chiuso da una porta in ferro con il sistema a bilico orizzontale ed ha un'ampiezza tale da poter permettere l'ingresso alle auto.





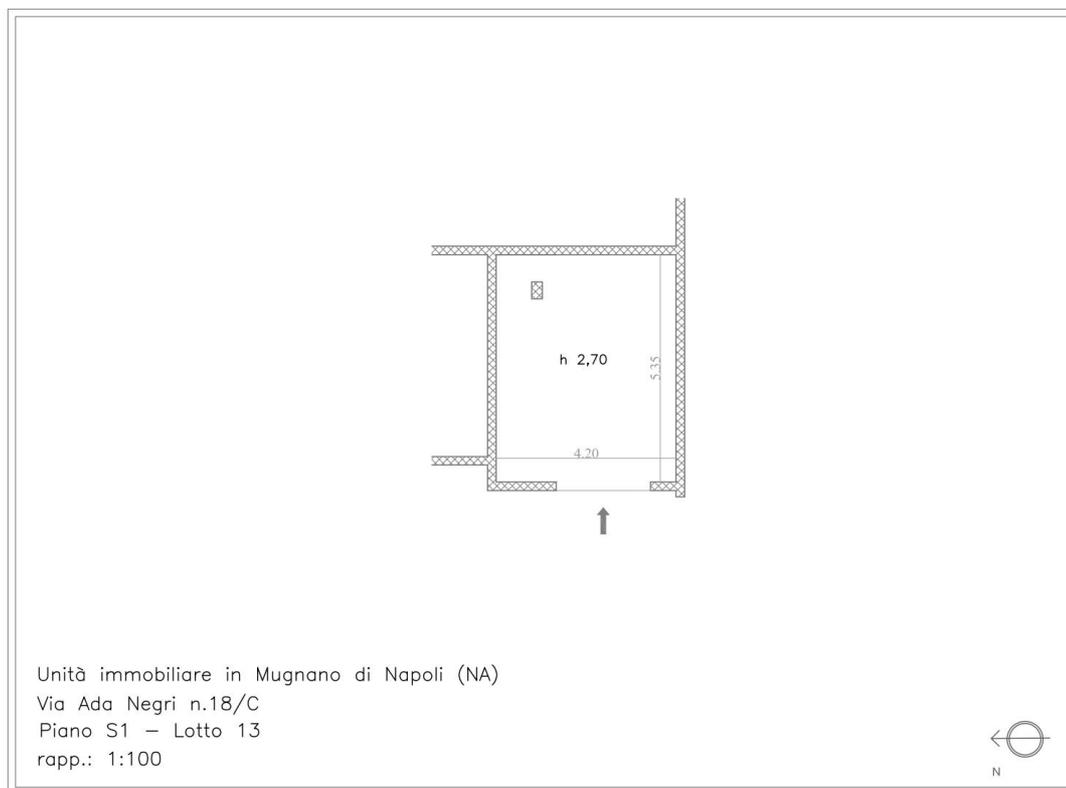
Ingresso



Interno



Rilievo dello stato attuale



L'unità immobiliare in oggetto occupa una superficie coperta utile totale pari a mq 24,47. L'altezza interna dell'immobile è di 2,70 m; le superfici nette di ogni ambiente sono le seguenti:

Mugnano di Napoli - box auto sub.96

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente ponderazione	di	Superficie commerciale
box	21,47	1		21,47
pareti interne	1,00	1		1,00
pareti perimetrali	4,00	0,5		2,00
TOTALE				24,47



La pavimentazione interna è in battuto di cemento; le pareti sono tinteggiate di colore bianco. L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. Nella proprietà non sono compresi accessori e pertinenze. L'impianto elettrico è esistente.

L'immobile non possiede attestato di certificazione energetica e pertanto non è possibile specificare il suo indice di prestazione energetica. Per il rilascio di tale certificato da parte di un tecnico abilitato occorrerà una spesa pari ad € 200,00 (euro duecento/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.

L'immobile pignorato è sito 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:

- **Box auto** - foglio 5, particella 68, sub 96, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 24 mq., rendita € 685,13.

La sottoscritta ha verificato che nella visura catastale storica e' chiaramente visibile un errore di trascrizione del valore della consistenza catastale (riportato in mq 198), che non rispecchia il reale valore della consistenza dell'immobile che invece viene descritto con esattezza nella superficie catastale, pertanto bisognerà aggiornare la visura catastale.

Le particelle di terreno sulle quali il fabbricato insiste 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, al momento del sopralluogo si evince che la posizione del pilastro presente in planimetria catastale è differente da quanto rilevato in sede di sopralluogo, tale differenza fa presupporre un errore grafico. L'attuale proprietario dell'immobile risulta essere anche l'intestatario catastale: l'unità immobiliare è in ditta [REDACTED] nato a



██████████ il ██████████ 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.

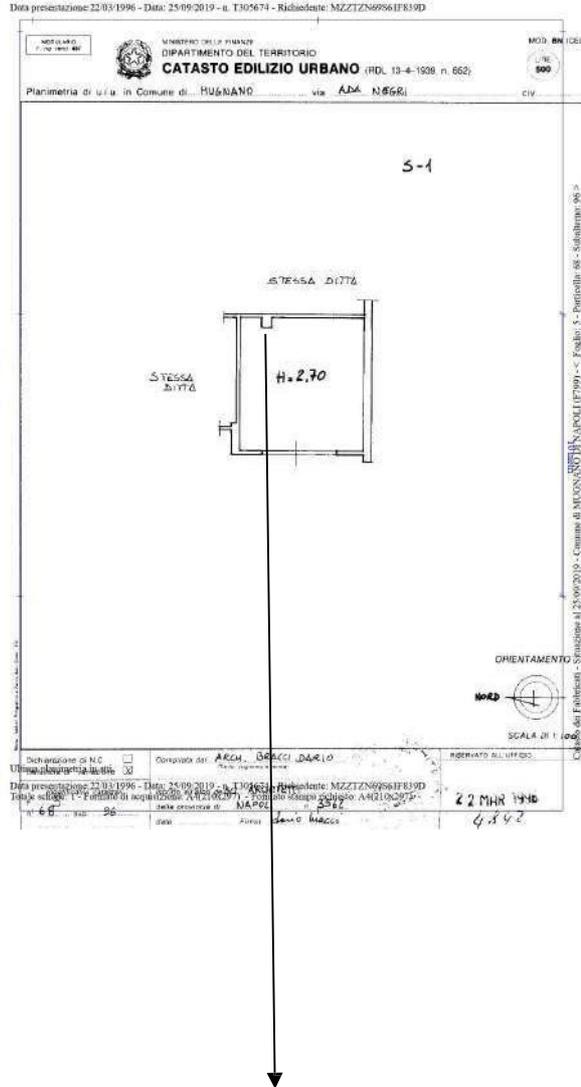
Lo stato dei luoghi dell'immobile **corrisponde** alla consistenza catastale a meno della differente posizione del pilastro presente in planimetria catastale difatti rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo, tale differenza fa presupporre un errore grafico in quanto, nonostante il muro perimetrale sembri traslato posteriormente di circa 60 cm, la superficie del locale box risulta essere 24 mq così come riportato nella visura catastale.

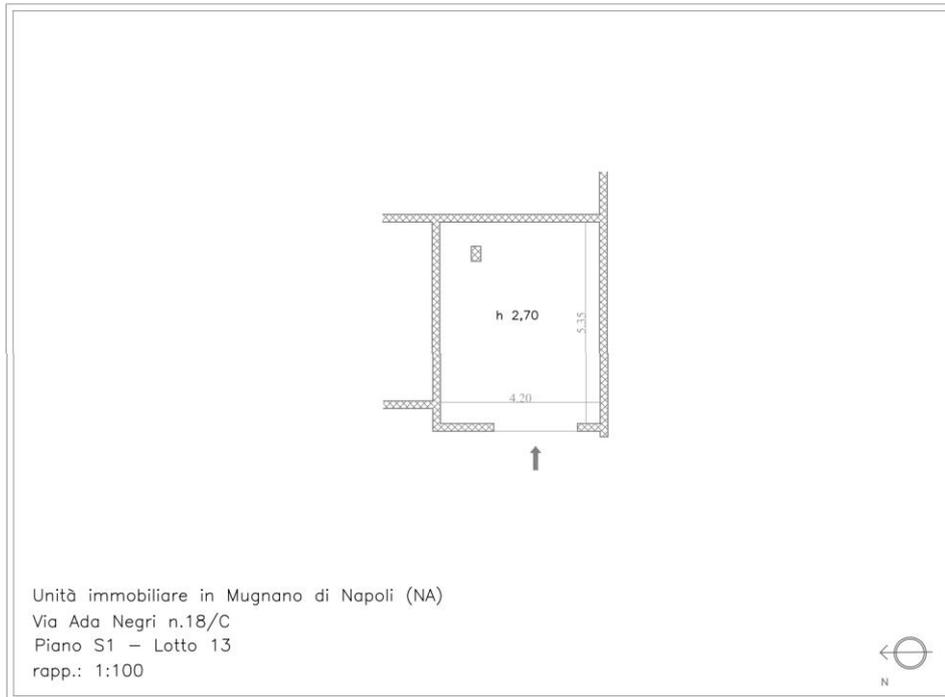
Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale ed i costi stimati per detto aggiornamento sono pari ad € 500,00.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.54/88 re successiva Variante alla Concessione Edilizia n. 134/92 regolarmente rilasciata dal Comune di Mugnano di Napoli alla Società Coop. "Nuova Mugnano a r.l."

Il Comune di Mugnano di Napoli nella nota rilasciata in data 6 Febbraio 2020 certifica che a nome di ██████████, nato a ██████████ il ██████████, 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).







Posizione pilastro

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:

Pag. - 18 -



LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di Box auto ubicato in Mugnano di Napoli (NA) alla Via A. Negri s.n.c., posto al piano terra; così come si presenta attualmente, esso occupa una superficie coperta utile totale pari a mq 24,47mq. ed è composto da un unico ambiente presenta una forma pressoché regolare che si sviluppa su di un unico livello, trattasi di un unico ambiente privo di finestre, munito di impianto elettrico funzionante le pareti sono tinteggiate ed è in buone condizioni di manutenzione. L'ingresso è chiuso da una porta in ferro con il sistema a bilico orizzontale ed ha un'ampiezza tale da poter permettere l'ingresso alle auto.

Confina a nord con box n.27, a sud con box n.18 e ad ovest con area di manovra condominiale. Riportato al NCEU del Comune di Mugnano di Napoli (Na) - catasto fabbricati - in ditta [REDACTED] Giuseppe nato a Mugnano di Napoli il 25.12.1968 proprietario per 1000/1000, al foglio 5, p.lla 68 sub. 96.

Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale a meno della differente posizione del pilastro presente in planimetria catastale rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo, tale differenza fa presupporre un errore grafico.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.54/88 re successiva Variante alla Concessione Edilizia n. 134/92 regolarmente rilasciata dal Comune di Mugnano di Napoli alla Società Coop. "Nuova Mugnano a r.l.".

Con nota rilasciata in data 6 Febbraio 2020 l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli certifica che a nome di [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], non risultano ulteriori 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).



PREZZO BASE € 27.640,40.

(ventisettemilaseicentoquaranta/40).

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.

██████████, Notaio in Napoli, con studio in ██████████
██████████, 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. ██████████ nato a ██████████
██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio ██████████



██████████ in data 9 Luglio 1998 trascritta a Napoli 2 il 31 Luglio 1998 ai nn. 24855/19084 con il quale ██████████, dichiarando il regime di separazione dei beni acquistava dalla società ██████████. con sede ██████████ ██████████ 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 ██████████ in data 19 Giugno 1984 trscritto il 6 agosto 1984 ai nn. 26760/22826 e trascritto l' 8 giugno 1994 ai nn. 19443/14620, per acquisto da ██████████, nato a ██████████ (Na) il ██████████. Con lo stesso atto, trascritto il 10 Dicembre 1984 ai nn. 36438/30891, i signori ██████████, nato a ██████████ (Na) ██████████, ██████████, nato a ██████████ (Na) il ██████████, ██████████, nato a ██████████ (Na) ██████████ e ██████████, nato a ██████████ (Na) il ██████████, 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. ██████████ ██████████, rimasto libero di effettuare la vendita, l'ha effettuata alla ██████████.

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.54/88;
- copia Variante alla Concessione Edilizia n.54/88 prot. n.134/92.

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.

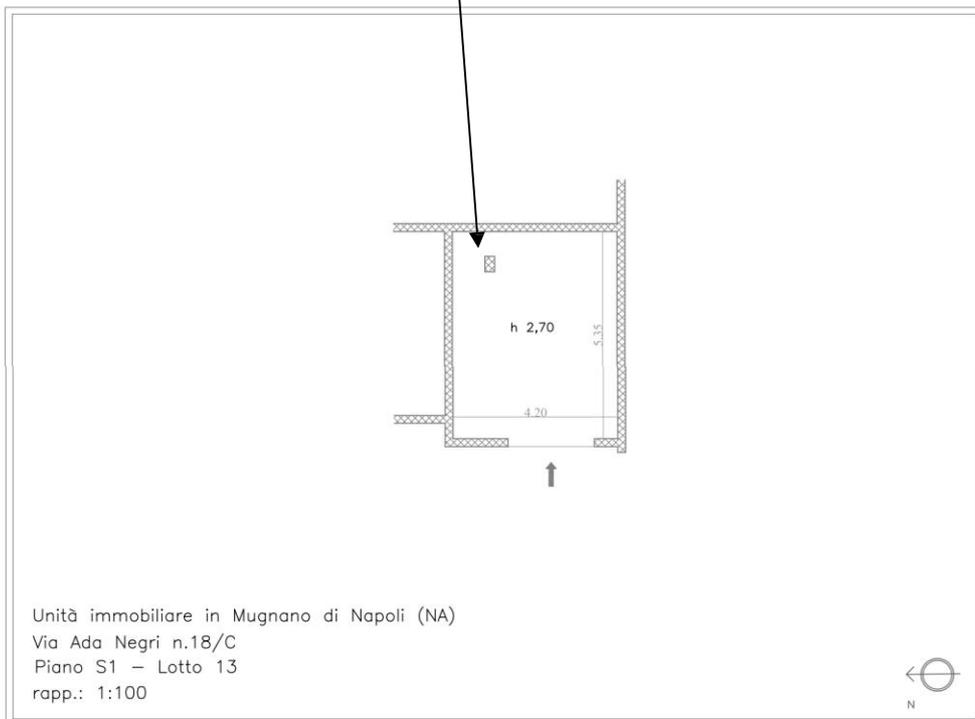
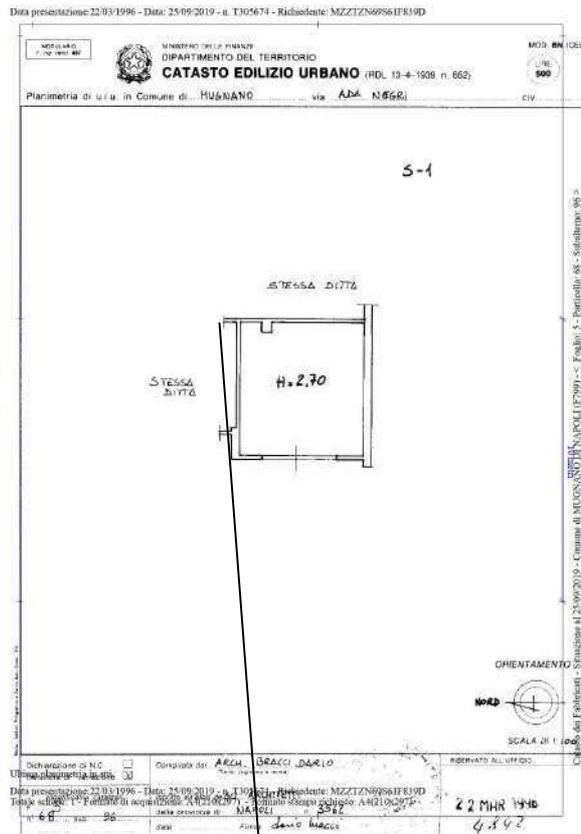
Lo stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale a meno della differente posizione del pilastro presente in planimetria catastale rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo, tale differenza fa presupporre un errore grafico in quanto, nonostante il muro perimetrale sembri traslato posteriormente di circa 60 cm, la superficie del locale box risulta essere 24 mq così come riportato



nella visura catastale. La sottoscritta ha verificato che nella visura catastale storica e' chiaramente visibile un errore di trascrizione del valore della consistenza catastale (riportato in mq 198), che non rispecchia il reale valore della consistenza dell'immobile che invece viene descritto con esattezza nella superficie catastale, pertanto bisognerà aggiornare la visura catastale.

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





Posizione pilastro



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

Pag. - 28 -



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).

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

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 Condominio Parco Piccolo in



Mugnano di Napoli alla Via Ada Negri, [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 96 l'importo dovuto è pari ad € 142,68.

Il costo della rata mensile condominiale è pari ad € 1,01.

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.

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] 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.

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

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 l'immobile oggetto di pignoramento sito in Mugnano di Napoli (NA) alla Via Ada Negri nsc risulta costituito condominio.

Dalla nota dell'Amministrazione Condominio Parco Piccolo in Mugnano di Napoli alla Via Ada Negri, [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 96 l'importo dovuto è pari ad € 142,68.

Il costo della rata mensile condominiale è pari ad € 1,01.

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: [REDACTED]

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 (rialutazione/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.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale box sito nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via Ada Negri e riportato nel N.C.E.U. di detto Comune con i seguenti dati:

box auto - foglio 5, particella 68, sub 96, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq., rendita € 685,13; **Locale Terraneo**

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

Trattasi di un locale box sito nel territorio di Mugnano di Napoli, in Via Ada Negri snc, una zona centrale di Mugnano di Napoli, ed è parte di un fabbricato in cemento armato composto da cinque piani fuori terra occupati prevalentemente da abitazioni; le facciate del



fabbricato sono in sufficienti condizioni di manutenzione, non presentano elementi di particolare pregio storico e/o architettonico l'accesso all'immobile avviene dall'interno di un parco chiuso e mediante due rampe carrabili che portano al piano S1. La zona in cui ricade l'immobile, è prevalentemente residenziale e 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.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di esproprio si trova all'interno di un parco chiuso. Attualmente, in detta zona la domanda del mercato per i box auto 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 box auto oscilla, con riferimento all'attualità, tra € 800,00 e € 1.250,00 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 De Curtis, Via Montale all'anno 2019, nel 2 semestre che prevede per negozi in condizioni normali di manutenzione una valutazione tra € 800,00 e € 1.200,00 a metro quadrato.



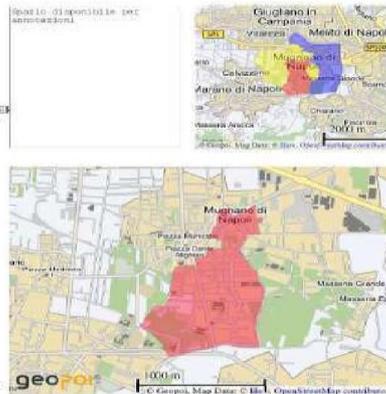
Geopoi

https://www.t.agenziaentrate.gov.it/geopoi_cmi/stampa.php?id=2157&p...



Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2
 Prefettura: NAPOLI
 Comune: MUGNANO DI NAPOLI
 Fasciazione: Centrale/CENTRO: VIA NAPOLI, VIA PAVESE, VIA DE CURTES, VIA MEB
 Codice zona: B1A, VIA MONTALE
 Microzona: 3
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mesi)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1500	L	3,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	860	1300	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	800	1200	L	2,7	4	L
Ville e Villini	Normale	1300	1950	L	3,8	5,7	L

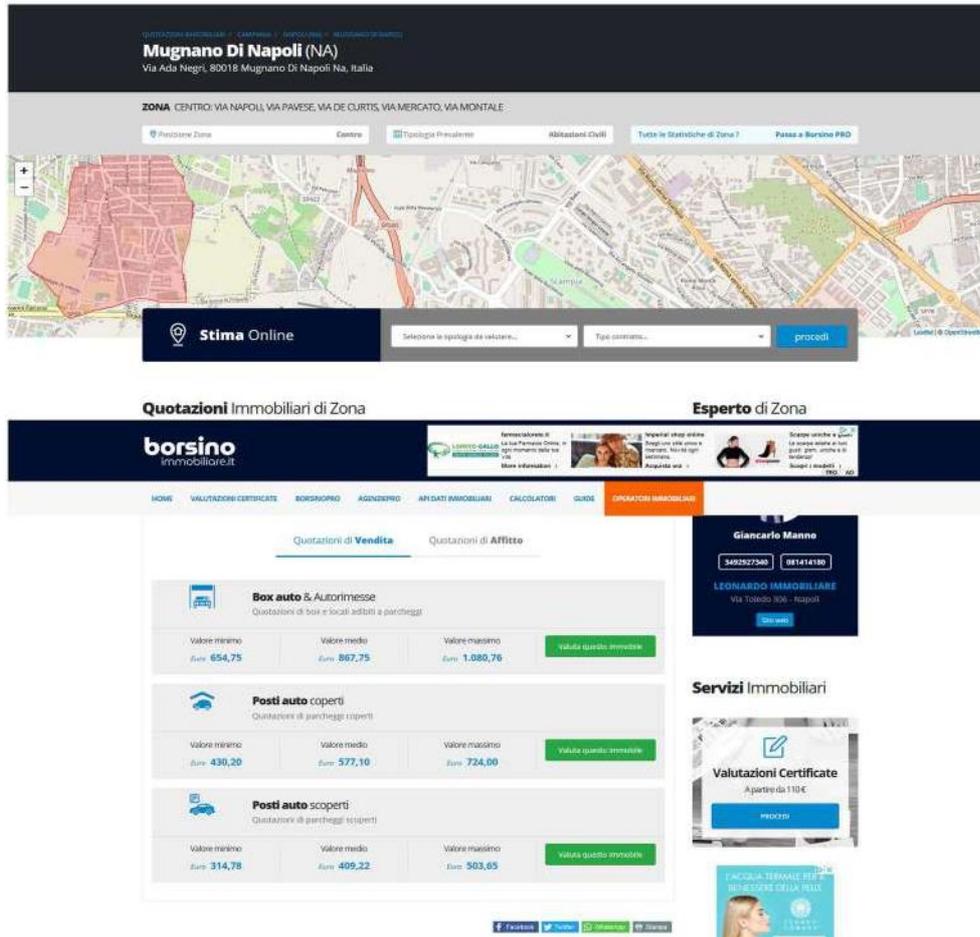


1 di 1

07/10/2020, 09:26

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) relativi all'anno 2020 mese di Settembre prevede una valutazione, per i Box Auto compresa tra i € 654,75 e € 1.080,76 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 € 1200,00 per metro quadro "commerciale" per la categoria C/6.

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:

Box auto - foglio 5, particella 68, sub 96, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq., rendita € 685,13;

Mugnano di Napoli - box auto sub.96

Ambiente	Superficie reale	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
box	21,47	1	21,47
pareti interne	1,00	1	1,00
pareti perimetrali	4,00	0,5	2,00
TOTALE			24,47

Nella valutazione del valore unitario di mercato stimato pari a 1.200,00 €/mq, l'immobile risulta in buono stato di manutenzione. Pertanto, a seguito di tali considerazioni, stimato un valore unitario



di mercato pari a 1200,00 €/mq, il valore dell'unità immobiliare risulta essere:

€/mq 1200,00 x mq 24,47 = € 29.364,00

(Euro ventinovemilatrecentosessantaquattro/00)

A tale stima vanno detratti i seguenti oneri:

- oneri attestato certificazione energetica	€	200,00
- detrazione pari al 3% del valore dell'immobile per assenza garanzia per vizi	€	880,92
- pratica catastale	€	500,00
- oneri condominiali	€	142,68
- decurtazione totale pari ad	€	1723,60

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

€ 29.364,00 - € 1723,60 = € 27.640,40.

(ventisettemilaseicentoquaranta/40).

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.

██████████ nato a Mugnano di Napoli il ██████████,

C.F.: ██████████, 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**.

██████████ è residente presso il Comune di ██████████
██████████, attualmente domiciliato al Via Pio La Torre

(ex trav. II C.Belv) n. 29 dal 05.12.1995, come è possibile evincere
di certificato di residenza storico allegato alla presente relazione.

sig. ██████████ nato a ██████████ il
██████████, C.F.: ██████████ ha contratto matrimonio con
la sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████ presso il
Comune di ██████████ 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.



arch. Tiziana Mazza

Tribunale di Napoli Nord – III Sezione Civile
Giudice Dott.ssa M. Lo Jodice
Procedimento Esecutivo Immobiliare N. 9/2018 R.G.E.

Napoli, li 15.10.2020

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

Pag. - 43 -

Studio Professionale in via Fiorelli n. 5 · 80121, Napoli
PEC: tiziana.mazza@archiworldpec.it



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
- 13 - Ricevuta di trasmissione alle parti della Relazione estimativa
- 14 - Scheda sintetica

