

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sez. Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Forzata

RED SEA SPV S.r.l

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. 43/2021

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Margherita Lojodice
Custode giudiziario Avvocato Paolo Buffardi

ELABORATO PERITALE

RAPPORTO DI STIMA

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 delle unità immobiliari costituite da:

1. **Appartamento** posto al piano terzo di un fabbricato sito in Mugnano di Napoli, alla via Francesco Crispi n.8, censito nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 4 - particella 1467 – Sub. 59** – Cat. A/2;
2. **Locale cantinola** posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 4 - particella 1467 – Sub. 109** – Cat. C/2.
3. **Lastrico solare** posto al quarto piano del medesimo fabbricato, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 4 - particella 1467 – Sub. 61** – Cat. F/5.

Tecnico incaricato: arch. Omissis
Iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N. omissis
Iscritto all'Albo del Tribunale di NAPOLI NORD al N. omissis
C.F. Omissis - P.Iva omissis
con studio in Aversa (Caserta) Via Omissis 14, Parco Omissis, fabbricato "B"
cellulare: omissis
e-mail: omissis
P.E.C.: omissis

SOMMARIO

- 1. PREMESSA.....**
- 2. PARTE I - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....**
- 3. PARTE II - RISPOSTA AI QUESITI.....**
 - 1. Controllo preliminare**
 - 2. Identificazione dei beni oggetti del pignoramento**
 - 3. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto Unico**
 - 4. Identificazione catastale del Lotto Unico**
 - 5. Ricostruzione passaggi di proprietà**
 - 6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**
 - 7. Verifica dello stato di possesso**
 - 8. Verifica vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene**
 - 9. Verifica aree demaniali**
 - 10. Verifica censo livello o uso civico**
 - 11. Verifica spese di gestione, contributi condominiali, cause in corso**
 - 12. Valutazione dei beni staggiti**
 - 13. Verifica quota indivisa**
 - 14. Stato civile dell'esecutato**
- 4. PARTE II – CONCLUSIONI.....**

PREMESSA:

Lo scrivente, architetto Omissis, con studio in Aversa (CE) alla Via Omissis 14, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n° omissis, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 09/08/2023, veniva nominato quale Esperto Stimatore - *art. 173 bis disp. att. c.p.c* - nel procedimento di esecuzione forzata - rubricato al **n.43/2021 R.G. Esec. promosso da RED SEA SPV S.r.l** - codice fiscale/P.Iva 04938320266, con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri 1, e per essa **Prelios Credit Solutions S.p.A** con sede legale in Milano, Via Valtellina 15/17, C.F/P.IVA 13048380151, in forza di procura rilasciata da **Prelios Credit Serving S.p.A** quale mandataria del veicolo con sede in Milano Via Valtellina 15/17, C.F/P.IVA 08360630159, **contro la sig.ra OMISSIS** nata a Omissis il omissis, C.F.: Omissis. Dalle verifiche effettuate presso gli immobili staggiti, e sulla scorta degli accertamenti tecnico-amministrativi, risultanze catastali, stato di conservazione e caratteristiche dei beni in esame, ricerca e valutazione del più probabile valore di mercato, e tutto quanto necessario per meglio rispondere ai quesiti posti dal G.E., lo scrivente ha redatto la presente relazione, articolata come di seguito:

- Premessa;
- Svolgimento delle operazioni;
- Risposte ai quesiti dell'incarico;
- Conclusioni

Parte I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Lo scrivente, in fase preliminare, ha provveduto alla consultazione del fascicolo di causa, e ad acquisire le informazioni relative il compendio pignorato, nonché la documentazione ipotecaria/catastale ai fini della verifica circa la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente *ex art.567 c.p.c*. Gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da un appartamento, un locale cantinola ed un lastrico solare, facenti parte di un fabbricato sito in Mugnano di Napoli alla via Francesco Crispi n. 8, identificati nel Catasto Fabbricati del detto comune come di seguito:

1. **Appartamento** posto al piano terzo di un fabbricato sito in Mugnano di Napoli, alla via Francesco Crispi n.8, censito nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 4 - particella 1467 – Sub. 59** – Cat. A/2;
2. **Locale cantinola** posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 4 - particella 1467 – Sub. 109** –

Cat. C/2.

3. **Lastrico solare** posto al quarto piano del medesimo fabbricato, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 4 - particella 1467 – Sub. 61 – Cat. F/5**.

Le operazioni di primo accesso si sono svolte, unitamente al custode giudiziario, avvocato Paolo Buffardi, in data 7 marzo 2024 alle ore 14:00 alla presenza della sig.ra **OMISSIS (debitrice esecutata)**, identificata a mezzo carta d'identità elettronica n. omissis rilasciata dal Ministero dell'Interno in data omissis. Lo scrivente in pari data procedeva al rilievo metrico e fotografico del compendio pignorato, il tutto come da verbale redatto dal custode giudiziario e sottoscritto dai presenti.

Lo scrivente, in data 11 aprile alle ore 10:50, si è recato presso gli immobili staggiti, a seguito di accordo intercorso per le vie brevi con la sig.ra Omissis, per svolgere ulteriori verifiche metriche e fotografiche. Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 12:26, come da verbale redatto dallo scrivente.

Ulteriori verifiche sono state svolte presso:

- Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli – Catasto terreni e fabbricati;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Napoli – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2;
- Comune di Mugnano di Napoli, provincia di Napoli – V Settore Tecnico Urbanistica e Patrimonio;
- Comune di Napoli - Ufficio Stato civile;
- Comune di Mugnano di Napoli - Ufficio Anagrafe;
- Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici.

Parte II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastrale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

Controllo preliminare della documentazione depositata ex art.567 c.p.c:

La documentazione agli atti del giudizio ex art. 567 c.p.c, dalla verifica preliminare effettuata dallo scrivente, alla data di deposito della presente relazione peritale di stima, **è risultata completa**. Lo scrivente, esaminata la documentazione ex art.567 c.p.c, depositata dal creditore procedente, ha rilevato quanto segue:

- **Atto di pignoramento** notificato in data 04/02/2021 - numero di repertorio 900 - trascritto il 02/03/2021 ai nn. 9768/7073; la nota di trascrizione risulta depositata in data 03/03/2021.
- **L'istante**, con atto di precetto notificato in data 02/12/2020, in virtù di **atto di mutuo ipotecario** del 22/09/2010, a rogito del Dott. Notaio Massimo Lottini, n. rep. 26245, n. racc. 10129, spedito in formula esecutiva in data munito di formula esecutiva il 03/09/2007, intimava alla sig.ra **Omissis**, innanzi generalizzata, di pagarle la somma complessiva pari a Euro 193.722,87.
- A garanzia del predetto atto di mutuo veniva iscritta ipoteca in data 23/09/2010 (reg. gen.41675 – reg. part 7740) **RETTIFICATA** con iscrizione del 24/09/2010 nn.41805/7783, **gravante la proprietà superficaria** degli immobili oggetto della procedura ed innanzi descritti;
- **L'istanza di vendita** è stata depositata in data **08/03/2021**;
- **La certificazione notarile** è stata depositata in data 10/03/2021;

- La certificazione notarile sostitutiva **si estende** oltre il ventennio anteriore la trascrizione dell'atto di pignoramento come di seguito:

1. La quota **dell'intero in piena proprietà superficaria** degli immobili innanzi descritti è pervenuta alla debitrice esecutata, Omissis, in virtù di **atto di compravendita del 22/09/2010** – rep. n. 26244/10128 - per Notar Massimo Lottini, trascritto in data 23/09/2010 ai nn. 41674/28479, da potere di OMISSIS nato a Omissis il omissis– cod. fisc.: omissis, e OMISSIS nata a Omissis il omissis.

2. Ai predetti Omissis e Omissis la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà superficaria in regime di comunione dei beni, è pervenuta per **atto tra vivi di assegnazione a socio cooperativa edilizia del 15/02/2000** – rep. n. 4186 – per Notar Annamaria Fiore, trascritto il 16/03/2000 ai nn.8544/5800 da potere di Omissis sede di Omissis codice fiscale omissis.

⇒ Si segnala **Contratto preliminare di compravendita del 13/05/2010** – rep. n.25832/9882 – per Notar Massimo Lottini, trascritto il 17/05/2010 ai nn. 23197/15871.

- **Non** risultano, alla data del deposito della relazione peritale, creditori iscritti.
- **Non** risultano, alla data del deposito della relazione peritale, creditori intervenuti.
- **Non risultano**, alla data del deposito della relazione peritale, pignoramenti contestuali.
- **Non risultano**, alla data del deposito della relazione peritale, creditori che hanno attuato un sequestro conservativo.

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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"differmità 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 differmità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 differmità riscontrate).

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

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

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Beni immobili oggetto del pignoramento:

I beni immobili oggetto del procedimento di esecuzione forzata, come da atto di pignoramento, nota di trascrizione, nonché titolo di provenienza, sono costituiti da:

1. **Appartamento** posto al piano terzo di un fabbricato sito in Mugnano di Napoli, alla via Francesco Crispi n.8, censito nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 4 - particella 1467 – Sub. 59 – Cat. A/2**;
2. **Locale cantinola** posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 4 - particella 1467 – Sub. 109 – Cat. C/2**.
3. **Lastrico solare** posto al quarto piano del medesimo fabbricato, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 4 - particella 1467 – Sub. 61 – Cat. F/5**.

Diritti reali pignorati:

I **diritti reali pignorati**, come da titolo di provenienza e documentazione catastale, corrispondono alla quota dell'intero della piena proprietà superficaria nella titolarità della debitrice eseguita in virtù di **atto di Compravendita del 22/09/2010** – rep. n. 26244/10128 - per Notar Massimo Lottini, trascritto in data 23/09/2010 ai nn. 41674/28479.

Identificativi catastali dei beni immobili oggetto di pignoramento:

Lo scrivente ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Napoli - Servizi di Catasto - le visure storiche catastali nonché le planimetrie relative agli immobili oggetto del pignorato. A tal riguardo, si è accertata l'esatta rispondenza formale dei dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento, nota di trascrizione e titolo di provenienza.

Si riportano, di seguito, gli identificativi catastali dei beni immobili oggetto di pignoramento così come, ad oggi, censiti in banca dati del Catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli:

1. **Appartamento** censito nel Catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al **foglio 4 - particella 1467 – Sub. 59 – Cat. A/2 – classe 3 – consistenza 5,5 vani - indirizzo via Francesco Crispi – Lotto 21 – Edificio 2 – Scala C – interno 6 – piano 3**;
2. **Locale cantinola** censito nel Catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al **foglio 4 - particella 1467 – Sub. 109 – Cat. C/2 – classe 1 – consistenza 29m² - indirizzo via Francesco Crispi – Lotto 21 – piano S1**;

3. **Lastrico solare** censito nel Catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al foglio 4 - particella 1467 – Sub. 61 – Cat. F/5 – indirizzo via Francesco Crispi – Lotto 21 – Edificio 2 – Scala C – piano 4.

Individuazione del fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento:

Ai fini dell'esatta individuazione dei beni immobili oggetto dell'atto di pignoramento, si rileva che il fabbricato di cui essi costituiscono porzione **non risulta** riportato in mappa catastale foglio 4. La particella 1467, individuata in Catasto Fabbricati, come da visure storiche agli immobili, corrisponde alle particelle 1386 e 1410 al Catasto Terreni. Si riporta, di seguito, la sovrapposizione tra l'estratto di mappa catastale foglio 4 particella 1386, elaborato dalla SOGEI, e la foto satellitare reperita dal web (Google Maps), da cui, come si evince, non si rileva la sagoma del fabbricato di cui sono parte gli immobili staggiti.



Figura 1 – Foto satellitare

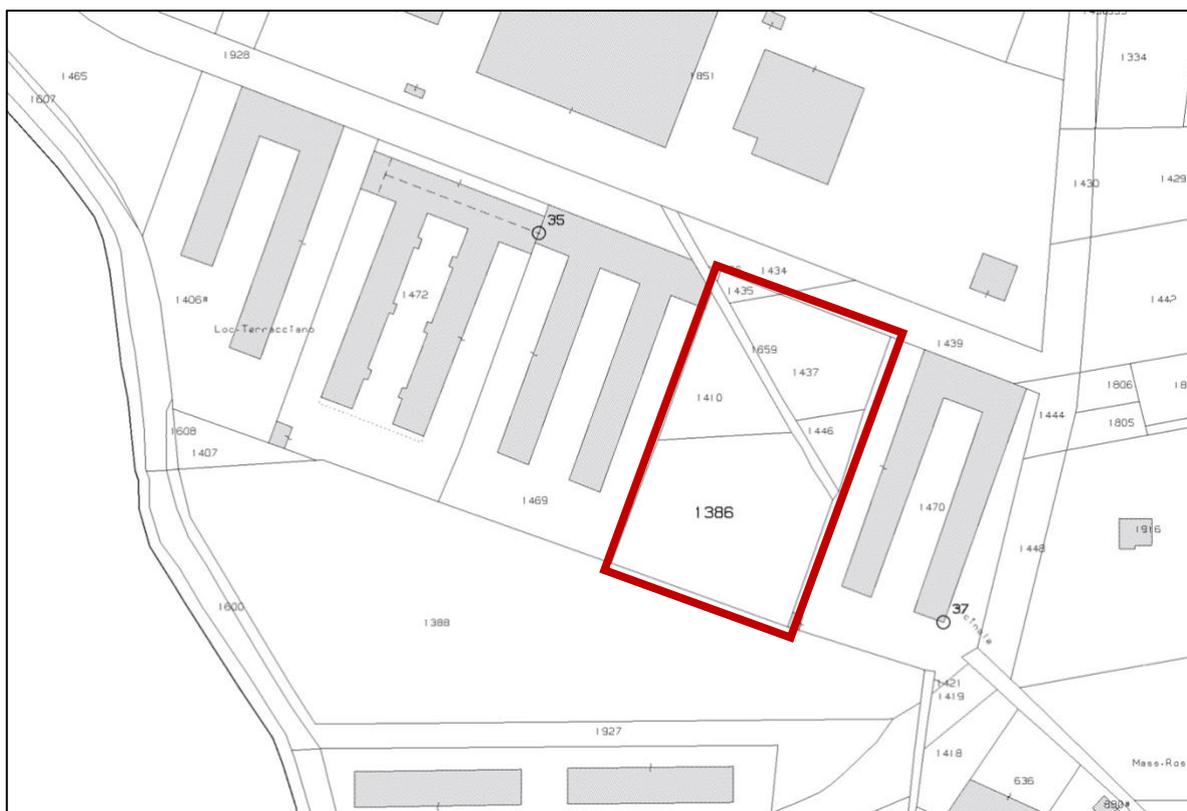


Figura 2 – Stralcio estratto di mappa - foglio 4 - p.lla 1386

Formazione dei lotti:

Viste le caratteristiche e la tipologia degli immobili, al fine di una maggiore appetibilità sul mercato, si ritiene opportuno la formazione di un **LOTTO UNICO** di cui si riporta la descrizione.

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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 di un appartamento facente parte di un fabbricato sito in Mugnano di Napoli, alla via Francesco Crispi n.8. L'immobile è costituito da soggiorno, cucina, due camere, due bagni e disimpegno, per una superficie utile interna pari a circa 81 m², ed una superficie non residenziale complessiva costituita da due balconi di cui uno posto est ed uno ad ovest pari a circa 34,10 m².

Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al **foglio 4 - particella 1467 – Sub. 59** – Cat. A/2 – classe 3 – consistenza 5,5 vani - indirizzo via Francesco Crispi – Lotto 21 – Edificio 2 – Scala C – interno 6 – piano 3;

Confina: a nord con altra unità immobiliare Sub.58 e cassa scala, a sud e ad est con A. area condominiale, ad ovest con viale condominiale.

Diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 di un locale cantinola facente parte del medesimo fabbricato sito in Mugnano di Napoli, alla via Francesco Crispi n.8. L'immobile è costituito da una superficie non residenziale pari a circa 28,32 m².

Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al **foglio 4 - particella 1467 – Sub. 109** – Cat. C/2 – classe 1 – consistenza 29m² - indirizzo via Francesco Crispi – Lotto 21 – piano S1;

Confina: a nord con altra unità immobiliare Sub.110, a sud con altra unità immobiliare Sub.108, ad est con altra unità immobiliare Sub.103 e ad ovest con area di sgombero.

Diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 del lastrico solare

facente parte del medesimo fabbricato sito in Mugnano di Napoli, alla via Francesco Crispi n.8. L'immobile è costituito da una superficie non residenziale pari a circa 129,30 m².

Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al **foglio 4 - particella 1467 – Sub. 61** – Cat. F/5 – indirizzo via Francesco Crispi – Lotto 21 – Edificio 2 – Scala C – piano 4.

Confina: a nord con altra unità immobiliare Sub.60 e cassa scala, a sud e ad est con area condominiale, ad ovest con viale condominiale.

- Non sono presenti altre pertinenze direttamente collegate all'immobile.

Ubicazione e caratteristiche di zona:

Il comune di Mugnano di Napoli conta circa 34.000 mila abitanti e fa parte dell'area nord occidentale periferica di Napoli. La zona, in cui è ubicato il fabbricato di cui i beni pignorati costituiscono porzione, è di tipo residenziale, distante dal centro cittadino e scarsamente servita da attività commerciali di diversa tipologia e servizi di prima necessità. Il comune di Mugnano confina con i comuni di Calvizzano, Giugliano in Campania, Villaricca, Marano di Napoli, raggiungibili mediante strade cittadine interne a scorrimento lento nonchè, lo svincolo della Strada Provinciale ex Strada Statale 162 NC Asse Mediano e la SP1 Circumvallazione esterna di Napoli.

Descrizione del fabbricato di cui gli immobili pignorati costituiscono porzione:

Gli immobili pignorati costituiscono porzione di un fabbricato, identificato quale “**Fabbricato 2 Scala C**” quest'ultimo parte di un complesso edilizio denominato “Parco Gabriella” sito in Mugnano di Napoli alla via Francesco Crispi n.8.

Il complesso edilizio, è stato edificato alla fine degli anni 90 in virtù del Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 numero 167 (P.E.E.P) adottato dal comune di Mugnano di Napoli con delibera del Consiglio Comunale n.51 del 15 agosto 1986. La cooperativa “Edil Progetti Meridionali – Soc. Coop. Edilizia a.r.l presentò istanza per la concessione di diritto di superficie sull'area su cui è stato edificato il complesso edilizio. Detta istanza fu accolta in parola ai sensi dell'articolo 35 comma VII della legge 22 ottobre 1971 numero 865. A seguito, si procedette alla stipula della Convenzione per l'assegnazione in diritto di superficie della detta area ai sensi dell'art. 35 della citata legge

865/71, con atto a rogito del Notaio Loredana Grimaldi di Napoli in data 29 marzo 1995 repertorio numero 6963 raccolta n.938, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici in data 11 aprile 1995 al numero 8119/A e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 in data 11 aprile 1995 ai numeri 10212/7330. Con la suddetta Convenzione il comune di Mugnano di Napoli, ai sensi della legge 865/71, concedeva alla Cooperativa Edil Progetti Meridionali – Soc. Coo. Edilizia a.r.l, il diritto di superficie per la durata di novantanove anni, rinnovabili a pagamento per altri novantanove anni.

Il complesso edilizio, realizzato sulle aree costituenti il **Lotto 21** del citato P.E.E.P, è composto da un piano seminterrato adibito a locali cantinole, da due corpi di fabbrica, distinti come “Fabbricato 1 e 2”, composti ciascuno da un piano terra e tre piani in elevazione, nonché un terzo corpo di fabbrica che collega i primi due prospiciente via Francesco Crispi, e da area scoperta adibita a parcheggio e area verde. L’accesso al complesso edilizio avviene dalla strada pubblica Francesco Crispi attraverso un viale di accesso carrabile e pedonale.



Foto 1 – Ingresso da via Francesco Crispi - civico 8

I fabbricati sono privi di particolari architettonici e finiture di pregio, realizzati in conglomerato cementizio armato con struttura orizzontale composta da solai in latero-cemento gettati in opera poggianti su travi e pilastri in cemento armato. Le tamponature esterne sono state realizzate con blocchi forati in laterizio dello spessore di cm 30, mentre quelle interne con tavelle forate in laterizio spessore cm 8.

Nel complesso lo stato manutentivo dei fabbricati si presenta in condizioni discrete. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'allacciamento alla condotta comunale e da questa mediante un impianto di adduzione raggiunge le unità abitative.

I fabbricati sono dotati di impianto elettrico, telefonico, igienico-sanitario, videocitofonico ed inoltre sono collegati alla rete di distribuzione Gas cittadino. La copertura piana è di tipo lastrico solare mentre parte dell'area comune è adibita a posti auto condominiali con numeri identificativi di assegnazione.



Foto 2/3 –via Francesco Crispi



Foto 4 – viale condominiale interno



Foto 5 – Ingresso Fabbricato 2 Scala C

Descrizione dei beni immobili oggetto di pignoramento – LOTTO UNICO

Il lotto di vendita innanzi descritto, è costituito dal diritto di **proprietà superficaria per la quota 1/1** di un appartamento, locale cantinola e lastrico solare. Gli immobili costituiscono porzione di un fabbricato, parte di un complesso edilizio residenziale denominato “Parco Gabriella”, distinto come “Fabbricato 2 Scala C”, sito nel comune di Mugnano di Napoli, provincia di Napoli, alla via Francesco Crispi civico 8. L’appartamento è ubicato al piano terzo del detto fabbricato, distinto con il numero interno 6; è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e due bagni, per una superficie utile interna residenziale pari a circa 81m², mentre la superficie utile non residenziale complessiva, pari a circa 34,10 m², è costituita da due balconi di cui uno prospiciente il lato ovest a servizio delle camere da letto ed uno il lato est a servizio del soggiorno e della cucina. All’immobile vi si accede dall’androne scale condominiale munito di ascensore di collegamento ai piani compreso il piano seminterrato, mentre il piano quarto dove è ubicato il lastrico di copertura è raggiungibile mediante le rampe scale. L’appartamento presenta un’altezza utile interna pari a 2,72mt. L’esposizione è da considerarsi buona considerati gli affacci posti ad est e ad ovest dovuta anche al piano di ubicazione e ad una adeguata distanza dagli edifici adiacenti e, pertanto, l’immobile risulta sufficientemente luminoso. Di seguito si riportano le componenti edilizie, lo stato conservativo ed il rilievo fotografico sviluppato dallo scrivente in fase di accesso, nonché i grafici dello stato dei luoghi degli immobili oggetto del lotto.

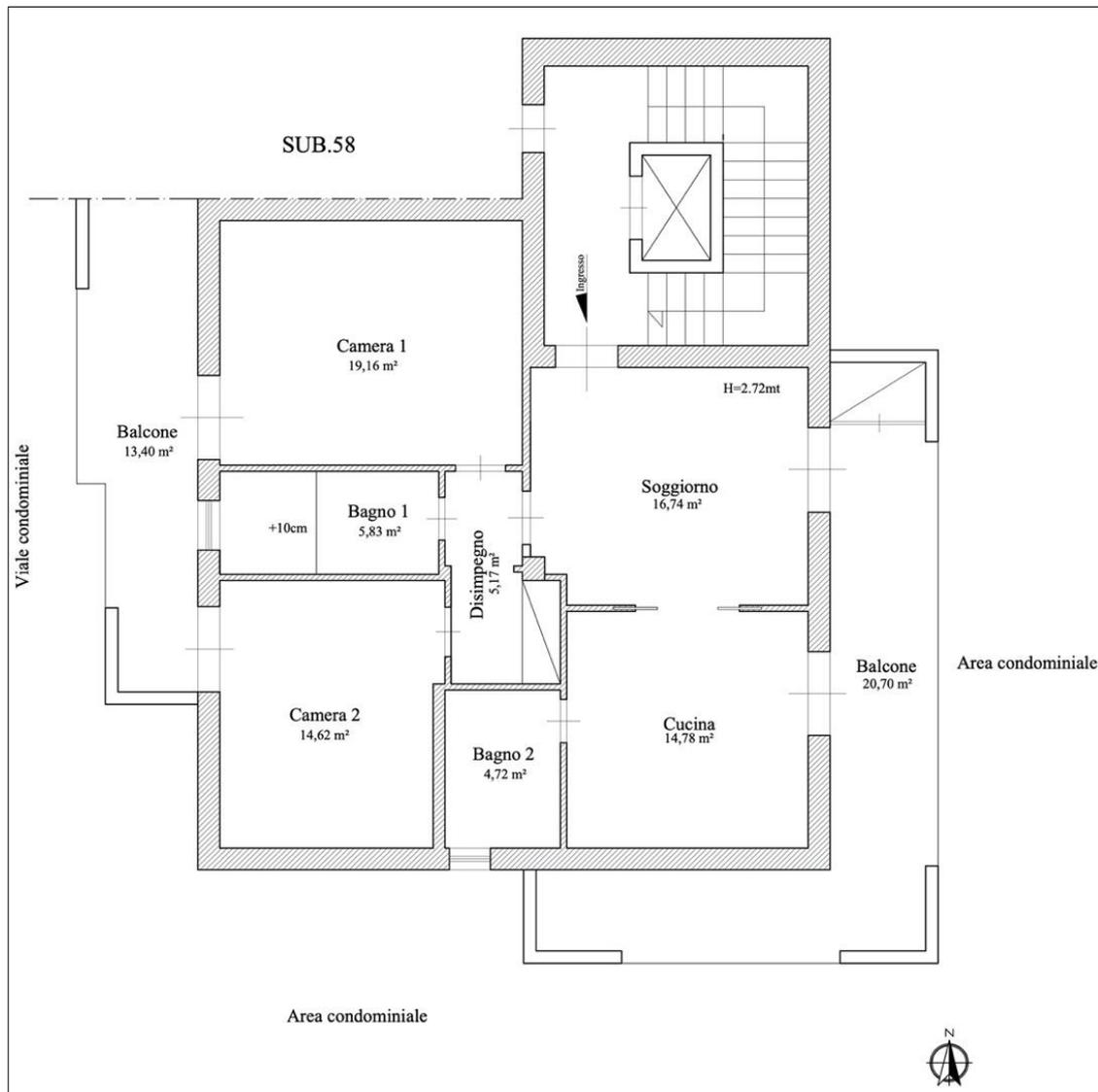


Figura 3 – Grafico dello stato dei luoghi – **Appartamento** - foglio 4 – p.lla 1467 – **Sub.59**

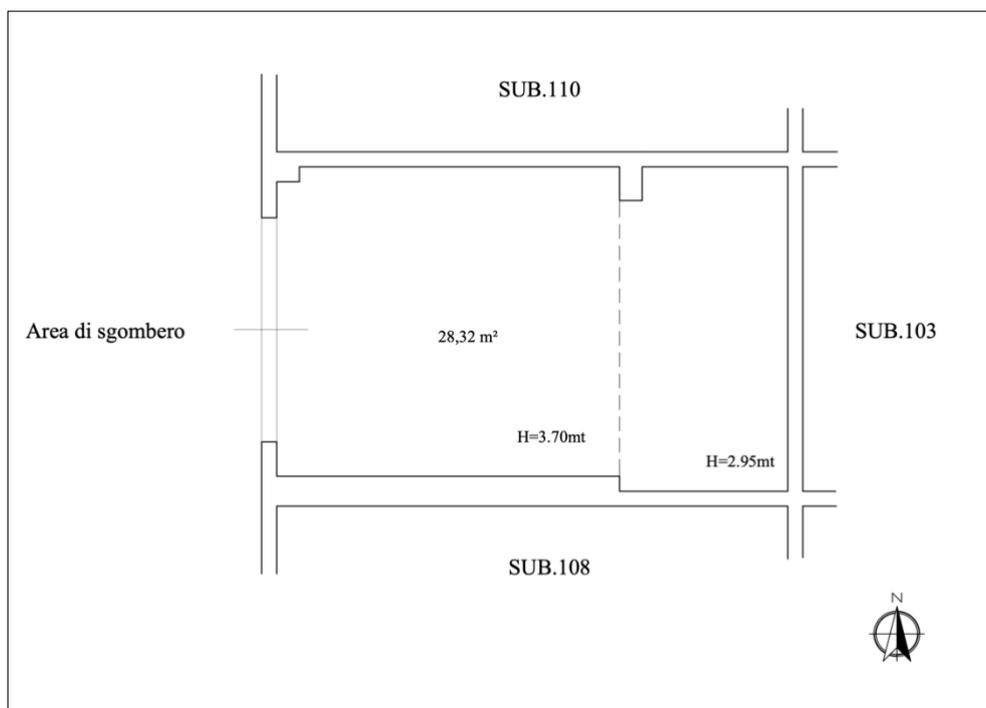


Figura 4 – Grafico dello stato dei luoghi – **Locale cantinola** foglio 4 – p.lla 1467 – **Sub.109**

Il locale cantinola contraddistinto con il numero 31 è ubicato al piano seminterrato, costituito da un unico vano di mq. 28,32, di pianta rettangolare; l'ingresso avviene dalla corsia di manovra comune raggiungibile dal pianerottolo di piano della scala C, servito da rampa di scale ed ascensore ovvero dalla rampa carrabile di discesa del fabbricato. Le finiture sono adeguate alla destinazione d'uso, la pavimentazione è in lastroni di cemento liscio e le pareti intonacate. Vi è impianto elettrico, la cui conformità alle vigenti normative dovrà essere sottoposta a verifica. L'immobile presenta una doppia altezza pari a 3,70mt e 2,95mt.

Il lastrico solare è ubicato al quarto piano del fabbricato ed assolve anche alla funzione di copertura piana orizzontale. L'accesso avviene esclusivamente dalla rampa scale del fabbricato. L'immobile presenta una superficie utile non residenziale pari a 129,30 mq, allo stato dei luoghi si rileva un'area "verandata" adiacente al lato nord della cassa scala chiusa su tre lati da infissi scorrevoli a doppio vetro, e telaio in legno nonché copertura in legno lamellare. Il lato nord corrispondente alla cassa scala risulta attrezzato da cucina in muratura. La pavimentazione si presenta piastrellata con piastrelle per uso esterno di 15x15 cm, inoltre i parapetti perimetrali in muratura di altezza pari a 90cm, sormontati da ringhiere in ferro, presentano lampade ad incasso da esterno. Vi è impianto elettrico, la cui conformità alle vigenti normative dovrà essere sottoposta a verifica.

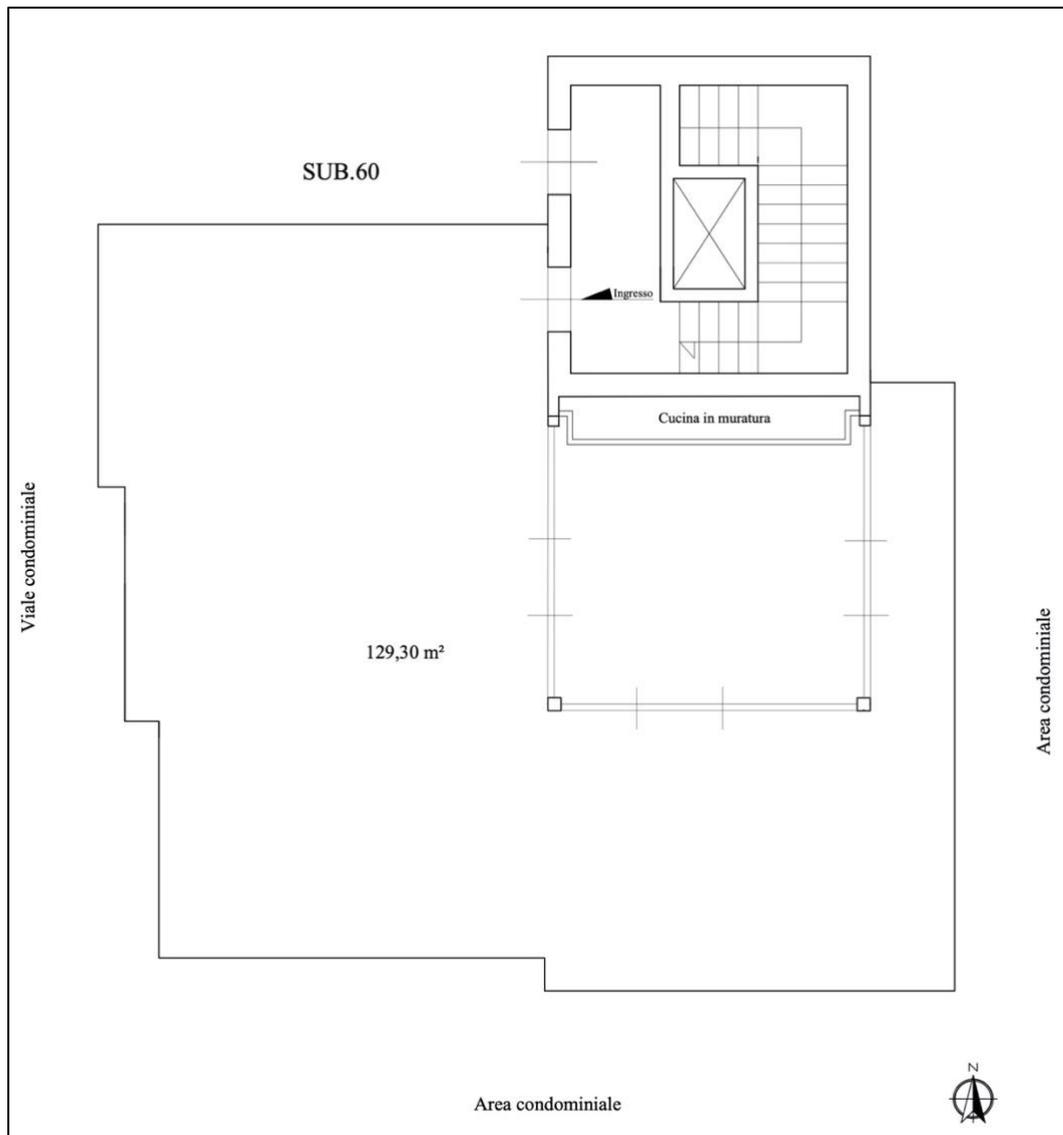


Figura 5 - Grafico dello stato dei luoghi – *Lastrio solare* - foglio 4 – p.lla 1467 – Sub.61

Foto appartamento:



Foto 6/7 – Ingresso - soggiorno



Foto 8 – Soggiorno



Foto 9 – Cucina



Foto 10 – Cucina



Foto 11 – Disimpegno

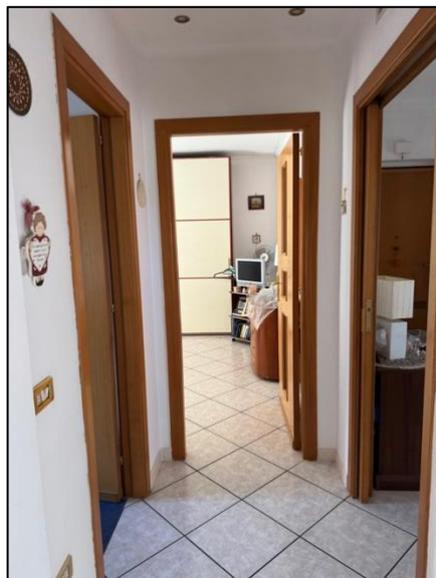


Foto 12 – Disimpegno



Foto 13 – Camera 1



Foto 14 – Camera 1



Foto 15 – Camera 2



Foto 16 – Camera 2



Foto 17 – Bagno 2



Foto 18 – Bagno 2

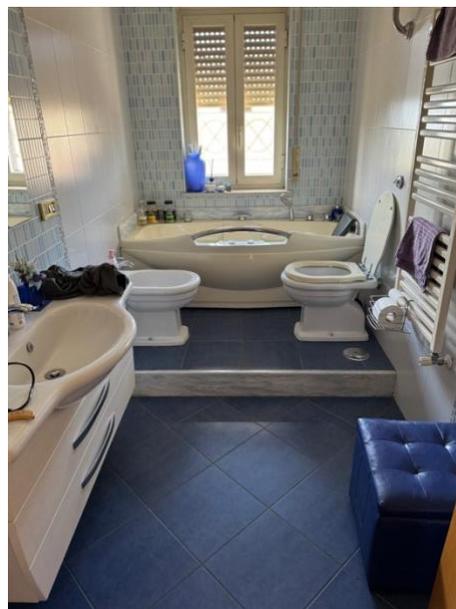


Foto 19 – Bagno 1



Foto 20 – Bagno 1

Locale cantinola:



Foto 21/22 – Locale cantinola

Lastrico solare:



Foto 23/24



Foto 25/26



Foto 27/28

Verifica attestato di prestazione energetica.

L'appartamento **non risulta** dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).
L'attestato potrà essere redatto da un tecnico abilitato per un costo stimabile di Euro 300,00 che sarà detratto dal valore a base d'asta del lotto di vendita.

Componenti edilizie - stato manutentivo e conservativo – **Appartamento:**

Le componenti edilizie dell'immobile si presentano nel complesso in un buono stato manutentivo e conservativo, le finiture sono di tipo ordinario composte da materiali di media qualità. Altresì, come visibile dalle foto in allegato, sono presenti, in corrispondenza del perimetro del soffitto della camera 1 e 2, fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica provenienti presumibilmente dal lastrico solare di copertura.

Di seguito si riporta la descrizione delle singole componenti edilizie nonché gli impianti in dotazione all'immobile.

Componenti edilizie:

- **vano ingresso:** munito di portoncino “blindato” ad anta singola con telaio in ferro e rivestito con pannello liscio in legno su entrambi i lati, serratura blindata; *si presenta in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **serramenti esterni:** infissi muniti di telaio in Pvc e vetri a “doppia camera” con ante a battente, muniti di “persiane oscuranti” avvolgibili manualmente e grate in ferro antintrusione - *si presentano nel complesso in buono stato conservativo e manutentivo.*
- **porte interne** in legno tamburato e vetro ad anta a battente - *si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;* la cucina ed il soggiorno sono separate da infisso a doppia scomparsa in legno e vetro: *si presenta in buono stato manutentivo e conservativo.*

- **pavimentazione interna:** composta da piastrelle in ceramica di formato 40x40 cm: *si presenta in uno stato conservativo sufficiente.*
- **pavimentazione bagno 1:** composta da in piastrelle in ceramica di formato 35x35cm e di colore blue: *si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **pavimentazione bagno 2:** composta da in piastrelle in ceramica di formato 30x30cm e di colore bianco: *si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **rivestimento bagno 1:** composto da piastrelle in ceramica alternate a piastrelle di tipo mosaico: *si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **rivestimento bagno 2:** composto da piastrelle in ceramica di dimensione 20x30cm posate a tutt'altezza: *si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **Divisori non portanti:** tramezzature realizzate con mattoni forati rifinite ad intonaco liscio e tinteggiate: *si presentano in buone condizioni manutentive e conservative.*

Impianti in dotazione all'unità immobiliare:

L'unità immobiliare è dotata degli impianti primari dei quali non è stato possibile allo scrivente verificare il corretto funzionamento nonchè la conformità alle vigenti normative.

Di seguito si riportano gli impianti in dotazione all'immobile:

- **Elettrico:** impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, prese elettriche di servizio e quadro elettrico. L'impianto si presenta in buono stato, altresì, non è stato possibile allo scrivente verificare la conformità alle prescrizioni della vigente normative.
- **Antenna centralizzata:** presente
- **Telefonico:** presente
- **Idrico:** impianto con allaccio a rete cittadina a servizio dei bagni e della cucina.
- **Acqua calda sanitaria:** caldaia con adduzione di Gas Metano cittadino;
- **Impianto antifurto:** no
- **Impianto di condizionamento:** macchina di tipo "monoSplit".
- **Citofonico:** videocitofono.
- **Impianto di riscaldamento autonomo** collegato a caldaia murale posizionata su balcone 1 con adduzione di Gas metano cittadino per alimentazione di piastre radianti.
- **Gas:** impianto di adduzione gas metano per uso domestico collegato a caldaia murale per il riscaldamento e produzione di acqua calda a servizio dei locali igienici e della cucina.

Computo delle superfici dell'immobile di cui al punto A:

Si riporta la consistenza e la superficie commerciale espresse in metri quadrati del **LOTTO UNICO** di cui al punto "A", scaturita dalla somma delle superfici di seguito descritte:

1. superficie utile residenziale "SUR";
2. superficie occupata in pianta da pareti divisorie non portanti: da sommare alla SUR;
3. superficie occupata in pianta da pareti portanti e perimetrali, calcolata su uno spessore massimo di 50cm da sommare alla SUR;
4. superficie non residenziale "SNR" quali balconi – terrazzi o simili e aree scoperte di uso esclusivo

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale, corrisponde con quello utilizzato per la scelta del valore della zona in cui ricade il cespite pignorato, che nella fattispecie, è dato dal borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il quale, si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Pertanto, la superficie commerciale, scaturisce dall'applicazione per ogni singola superficie (SUR e SNR) del coefficiente di ponderazione "K"; il tutto calcolato in ottemperanza al D.P.R. 138/98 Allegato "C" - *Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria* -, che delinea i criteri di computo della superficie catastale.

Con il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sono stati definiti i criteri di calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane (U.I.U.) a destinazione ordinaria.

Il primo comma dell'art. 3 di tale D.P.R. afferma che "*l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale*" precisando che i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato "C" del regolamento stesso.

L'allegato "C" del regolamento precisa i criteri generali e quelli degli specifici gruppi (R, P, T) di unità immobiliari.

Per quanto concerne i criteri generali, l'allegato "C" riporta i punti seguenti:

nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi “R” – *unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari* – gruppi “P” – *unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo* – e gruppi “T” – *unità immobiliari a destinazione terziaria* – di seguito sono riportate le modalità di computo.

CRITERI PER I GRUPPI “R” E “P”

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi “R” e “P”, la superficie catastale è data dalla somma:

- a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
 - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera “a”, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2

(abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera “a”. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50 per cento. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera “a” del comma 1.

CRITERI PER IL GRUPPO "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T – unità immobiliari a destinazione terziaria – la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera “a”;
 - del 25 per cento se non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, attuali (C/1) la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera “a” del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Applicando i criteri di valutazione sopra descritti si ricava:

| Superficie utile residenziale SUR e superficie non residenziale SNR | | | | | | |
|--|----------------|-----------------|----------|--------------------------|--------------------|-------------------|
| LOTTO UNICO | SU [mq] | SNR [mq] | K | Sup. comm.le [mq] | Esposizione | Condizioni |
| Appartamento | | | | | | |
| Soggiorno | 16,74 | - | 1.00 | 16,74 | Est | Buone |
| Cucina | 14,78 | - | 1.00 | 14,78 | Est | Buone |
| Bagno 1 | 5,83 | - | 1.00 | 5,83 | Ovest | Buone |
| Disimpegno | 5,17 | - | 1.00 | 5,17 | Interna | Buone |

| | | | | | | |
|--|---------------|----------------|-----------|---------------------------|-----------|-------|
| Camera 1 | 19,16 | - | 1.00 | 19,16 | Ovest | Buone |
| Camera 2 | 14,62 | - | 1.00 | 14,62 | Ovest | Buone |
| Bagno 2 | 4,72 | - | 1.00 | 4,72 | Sud | Buone |
| Balconi | - | 25,00 | 0.30 | 7,50 | Est/Ovest | Buone |
| Balconi SNR ecced. | - | 14,10 | 0.10 | 1,41 | Est/Ovest | Buone |
| Totale | 81 | | | | | |
| Locale Cantinola | - | 28,32 | 0.50 | 14,16 | Interna | Buone |
| Lastrico solare | - | 25,00 | 0.15 | 3,75 | N/S/O/E | Buone |
| Lastrico solare SNR ecced. | - | 104,30 | 0.05 | 5,51 | - | - |
| Totale | - | - | 0.50 | 113,33 | - | |
| Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne | | | | | | |
| Tramezzatura | Spessore [ml] | Lunghezza [ml] | Area [mq] | Sup. Comm.le al 100% [mq] | | |
| | 0,10 | 25,00 | 2,50 | 2,50 | | |
| Totale superficie pareti divisorie interne | | | | 3,67 | | |
| Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione | | | | | | |
| Muri perimetrali spessore massimo cm. 25 | Spessore [ml] | Lunghezza [ml] | Area [mq] | Sup. Comm.le al 50% [mq] | | |
| | 0,25 | 41,92 | 10,48 | 5,24 | | |
| Totale superficie pareti in comunione | | | | 5,24 | | |
| Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione – Sub.109 | | | | | | |
| Muri perimetrali spessore massimo cm. 25 | Spessore [ml] | Lunghezza [ml] | Area [mq] | Sup. Comm.le al 50% [mq] | | |
| | 0,10 | 22,24 | 2,22 | 2,22 | | |
| Totale superficie pareti in comunione | | | | 2,22 | | |

| Totale superficie commerciale | |
|---|--------------------|
| Tipo superficie | Valore (Mq) |
| Superficie utile | 81,00 |
| Superficie non residenziale SNR | 32,33 |
| Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne | 3,67 |
| Superficie occupata in pianta da pareti perimetrali | 7,46 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | 124,46 |

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:

- 1) 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;
- 2) 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 **difficoltà** 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 difficoltà:

- 1) deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, 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;
- 2) deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difficoltà.

Identificazione catastale del bene oggetto di pignoramento: (cfr: allegato 2)

Lo scrivente ha provveduto, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Napoli - Servizi di Catasto - alla ispezione catastale relativa agli immobili oggetto del pignoramento. Dal confronto degli attuali identificativi catastali con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, nonché i dati catastali identificativi riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare, alla data del deposito della relazione peritale, sono conformi a quanto riportato in catasto fabbricati del comune di Mugnano di Napoli;
- I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, nonché titolo di provenienza sono conformi.
- Non risultano variazioni dei dati catastali dei beni staggiti effettuate in data successiva al pignoramento e fino alla data in cui lo scrivente ausiliario ha prodotto le visure storiche per immobile allegato alla relazione peritale.
- Si riporta, di seguito, la storia catastale degli immobili staggiti, nonché delle particelle di terreno su cui insiste il fabbricato del quale costituiscono porzione:

Storia catastale immobile pignorato: foglio 4 p.lla 1467 – SUB.59 (cfr: allegato 2)

L'unità immobiliare risulta censita - ad oggi - nel N.C.E.U del comune di Mugnano di Napoli - provincia di Napoli - al **foglio 4 - particella 1467 – SUB.59** - cat. A/2 - classe 3 – consistenza 5,5 vani - rendita Euro 468,68 – Via Francesco Crispi - LOTTO 21 – Edificio 2 – scala C – interno 6 – piano 3.

- **PARTICELLE CORRISPONDENTI AL CATASTO TERRENI: foglio 4 particella 1386 – foglio 4 particella 1410.**

Dati identificativi: immobile attuale dal **20/09/1999** - **COSTITUZIONE** del 20/09/1999 in atti dal 20/09/1999 (n. 19900.1/1999).

INDIRIZZO:

Dal 20/09/1999 al 12/10/1999: immobile attuale **foglio 4 particella 1467 subalterno 59** – Località Terracciano LOTTO 21 EDIFICIO 2 SCALA B interno 6 piano 3.

- **COSTITUZIONE del 20/09/1999 in atti dal 20/09/1999 (n. 19900.1/1999).**

Dal 12/10/1999 al 15/02/2000: immobile attuale **immobile attuale foglio 4 particella 1467 subalterno 59** – Località Terracciano LOTTO 21 EDIFICIO 2 SCALA C interno 6 piano 3. **VARIAZIONE del 12/10/1999 in atti dal 12/10/1999 ERRATA IDENTIFIC.SCALA ED EDIFICIO (n. 21844.1/1999).**

Dal 15/02/2000: immobile attuale immobile attuale **immobile attuale foglio 4 particella 1467 subalterno 59** – Via Francesco Crispi - LOTTO 21 EDIFICIO 2 SCALA C interno 6 piano 3.

- **SCRITTURA PRIVATA** del 15/02/2000 in atti dal 22/03/2000 ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. (n. 7101.1/2000).
- **Annotazioni passaggi intermedi da verificare.**

DATI DI CLASSAMENTO:

Dal 20/09/199 al 20/09/1999: immobile attuale - **Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA) Foglio 4 Particella 1467 Subalterno 59** - Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,0 vani.

- **COSTITUZIONE** del 20/09/1999 in atti dal 20/09/1999 (n. 19900.1/1999).
- **Annotazioni:** classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dal 20/09/1999 al 12/10/1999: immobile attuale - **Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA) Foglio 4 Particella 1467 Subalterno 59** - Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani.

- **Variatione nel classamento del 20/09/1999** in atti dal 20/09/1999 - (n. 19900.1/1999)

- **Annotazioni:** 2-classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94).

Dal 12/10/1999: immobile attuale - **Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA)**

Foglio 4 Particella 1467 Subalterno 59 - Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani.

- **VARIAZIONE** del 12/10/1999 in atti dal 12/10/1999 ERRATA IDENTIFIC.SCALA ED EDIFICIO (n. 21844.1/1999) Notifica in corso con protocollo n. 99007 del 19/10/1999.
- **Annotazioni:** classamento e rendita validati.

DATI DI SUPERFICIE:

dal 09/11/2015: Immobile attuale - Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA)
Foglio 4 Particella 1467 Subalterno 59 - Totale: 105 m2 - Totale escluse aree scoperte: 96 m2
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/09/1999, prot. n. 000019900.

STORIA INTESTATI CATASTALI:

1. **COMUNE DI MUGNANO DI NAPOLI (CF 00637570631)** sede in MUGNANO DI NAPOLI (NA) dal 20/09/1999 al 15/02/2000 - Diritto del concedente.
2. **SOCIETA' OMISSIS. (CF 06125670635)** sede in Omissis (NA) dal 20/09/1999 al 15/02/2000 - Proprietà per l'area per 1000/1000.
 - **COSTITUZIONE** del 20/09/1999 in atti dal 20/09/1999 (n. 19900.1/1999).
3. **OMISSIS** - (CF OMISSIS) - nato a Omissis (NA) il omissis- **dal 15/02/2000 al 22/09/2010** - **Proprietà superficiaria per 1/2** in regime di comunione dei beni
4. **OMISSIS** - (CF OMISSIS) - nata a Omissis (NA) il omissis- **dal 15/02/2000 al 22/09/2010** - **Proprietà superficiaria per 1/2** in regime di comunione dei beni
 - **SCRITTURA PRIVATA** del 15/02/2000 Pubblico ufficiale FIORE ANNAMARIA Sede QUARTO (NA) Repertorio n. 4186 - ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. Voltura n. 7101.1/2000 in atti dal 22/03/2000.
- **Dal 15/02/2000:** INTESTAZIONE PARZIALE – Diritto da verificare.

Dal 22/09/2010:

OMISSIS – Cod.fisc. Omissis – nata a Omissis il omissis – **Diritto di proprietà superficiaria per 1/1**, in regime di separazione di beni.

Deriva da: Atto del 22/09/2010 Pubblico ufficiale LOTTINI MASSIMO Sede SANT'ANTONIO ABATE (NA) Repertorio n. 26244 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 28479.1/2010 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 06/10/2010.

Storia catastale immobile pignorato: foglio 4 p.lla 1467 – SUB.109 (cfr: allegato 2)

L'unità immobiliare risulta censita - ad oggi - nel N.C.E.U del comune di Mugnano di Napoli - provincia di Napoli - al **foglio 4 - particella 1467 – SUB.109** - cat. C/2 - classe 1 – consistenza 29mq - rendita Euro 100,35 – Via Francesco Crispi - LOTTO 21 – piano S1

• **PARTICELLE CORRISPONDENTI AL CATASTO TERRENI: foglio 4 particella 1386 – foglio 4 particella 1410.**

Dati identificativi: immobile attuale dal **20/09/1999** - **COSTITUZIONE** del 20/09/1999 in atti dal 20/09/1999 (n. 19900.1/1999).

INDIRIZZO:

Dal 20/09/1999 al 15/02/2000: immobile attuale **foglio 4 particella 1467 subalterno 109** – Località Terracciano LOTTO 21 – Piano S1.

- **COSTITUZIONE** del 20/09/1999 in atti dal 20/09/1999 (n. 19900.1/1999).

Dal 15/02/2000: immobile attuale immobile attuale immobile attuale **foglio 4 particella 1467 subalterno 59** – Via Francesco Crispi - LOTTO 21 EDIFICIO 2 SCALA C interno 6 piano 3.

- **SCRITTURA PRIVATA** del 15/02/2000 in atti dal 22/03/2000 ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. (n. 7101.1/2000).
- **Annotazioni** passaggi intermedi da verificare.

DATI DI CLASSAMENTO:

Dal 20/09/199 al 20/09/1999: immobile attuale - **Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA) Foglio 4 Particella 1467 Subalterno 109** - Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29 mq.

- **COSTITUZIONE** del 20/09/1999 in atti dal 20/09/1999 (n. 19900.1/1999).

- **Annotazioni:** classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dal 20/09/1999 al 12/10/1999: immobile attuale - **Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA) Foglio 4 Particella 1467 Subalterno 109** - Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29mq

- **Variazione nel classamento del 20/09/1999** in atti dal 20/09/1999 - (n. 19900.1/1999)
- **Annotazioni:** 2-classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94).

Dal 04/02/2000: immobile attuale - **Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA) Foglio 4 Particella 1467 Subalterno 109** - Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 29mq.

- **VARIAZIONE** del 04/02/2000 in atti dal 04/02/2000 **ERRATA CATEGORIA** (n.2500.1/2000)
- **Annotazioni:** classamento e rendita validati.

DATI DI SUPERFICIE:

dal 09/11/2015: Immobile attuale - Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA) Foglio 4 Particella 1467 Subalterno 109 - Totale: 30 m2 - Totale escluse aree scoperte: 96 m2 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04/02/2000.

STORIA INTESTATI CATASTALI:

1. **COMUNE DI MUGNANO DI NAPOLI (CF 00637570631)** sede in MUGNANO DI NAPOLI (NA) dal 20/09/1999 al 15/02/2000 - Diritto del concedente.
2. **SOCIETA' OMISSIS** (CF omissis) sede in QUARTO (NA) dal 20/09/1999 al 15/02/2000 - Proprietà per l'area per 1000/1000.
- **COSTITUZIONE** del 20/09/1999 in atti dal 20/09/1999 (n. 19900.1/1999).
3. **OMISSIS - (CF Omissis)** - nato a Omissis (NA) il omissis - **dal 15/02/2000 al 22/09/2010 - Proprietà superficiaria per 1/2** in regime di comunione dei beni
4. **OMISSIS - (CF omissis)** - nata a Omissis (NA) il omissis - **dal 15/02/2000 al 22/09/2010 - Proprietà superficiaria per 1/2** in regime di comunione dei beni

- **SCRITTURA PRIVATA** del 15/02/2000 Pubblico ufficiale FIORE ANNAMARIA Sede QUARTO (NA) Repertorio n. 4186 - ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. Voltura n. 7101.1/2000 in atti dal 22/03/2000.
- **Dal 15/02/2000: INTESTAZIONE PARZIALE** – Diritto da verificare.

Dal 22/09/2010:

OMISSIS – Cod.fisc. Omissis– nata a Napoli il omissis – **Diritto di proprietà superficaria per 1/1**, in regime di separazione di beni.

Deriva da: Atto del 22/09/2010 Pubblico ufficiale LOTTINI MASSIMO Sede SANT'ANTONIO ABATE (NA) Repertorio n. 26244 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 28479.1/2010 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 06/10/2010.

Storia catastale immobile pignorato: foglio 4 p.lla 1467 – SUB.61 (cfr: allegato 2)

L'unità immobiliare risulta censita - ad oggi - nel N.C.E.U del comune di Mugnano di Napoli - provincia di Napoli - al **foglio 4 - particella 1467 – SUB.109** – Via Francesco Crispi - LOTTO 21 – EDIFICIO 2 - SCALA C - PIANO 4.

- **PARTICELLE CORRISPONDENTI AL CATASTO TERRENI: foglio 4 particella 1386 – foglio 4 particella 1410.**

Dati identificativi: immobile attuale dal 20/09/1999 - **COSTITUZIONE** del 20/09/1999 in atti dal 20/09/1999 (n. 19900.1/1999).

INDIRIZZO:

Dal 20/09/1999 al 15/02/2000: immobile attuale foglio 4 particella 1467 subalterno 61 – Località Terracciano LOTTO 21 – Edificio 2 – scala B – piano 4

- **COSTITUZIONE del 20/09/1999 in atti dal 20/09/1999 (n. 19900.1/1999).**

Dal 12/10/1999 al 15/02/2000: immobile attuale foglio 4 particella 1467 subalterno 61 – Località Terracciano LOTTO 21 EDIFICIO 2 SCALA C interno 6 piano 3.

VARIAZIONE del 12/10/1999 in atti dal 12/10/1999 ERRATA IDENTIFIC.SCALA ED EDIFICIO (n. 21844.1/1999).

Dal 15/02/2000: immobile attuale foglio 4 particella 1467 subalterno 61 – Via Francesco Crispi - LOTTO 21 EDIFICIO 2 SCALA C - piano 4.

- **SCRITTURA PRIVATA** del 15/02/2000 in atti dal 22/03/2000 ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. (n. 7101.1/2000).
- **Annotazioni passaggi intermedi da verificare.**

DATI DI CLASSAMENTO:

Dal 20/09/199 al 20/09/1999: immobile attuale - Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA) Foglio 4 Particella 1467 Subalterno 61 - Categoria F/5, Classe 2, Consistenza 0

- **COSTITUZIONE** del 20/09/1999 in atti dal 20/09/1999 (n. 19900.1/1999).

STORIA INTESTATI CATASTALI:

1. **COMUNE DI MUGNANO DI NAPOLI (CF 00637570631)** sede in MUGNANO DI NAPOLI (NA) dal 20/09/1999 al 15/02/2000 - Diritto del concedente.
2. **SOCIETA' OMISSIS (CF omissis)** sede in Omissis (NA) dal 20/09/1999 al 15/02/2000 - Proprietà per l'area per 1000/1000.

COSTITUZIONE del 20/09/1999 in atti dal 20/09/1999 (n. 19900.1/1999).

3. **OMISSIS - (CF omissis)** - nato a Omissis (NA) il omissis - **dal 15/02/2000 al 22/09/2010** - **Proprietà superficiaria per 1/2** in regime di comunione dei beni
 4. **OMISSIS - (CF Omissis)** - nata a OMISSIS (NA) il omissis - **dal 15/02/2000 al 22/09/2010** – **Proprietà superficiaria per 1/2** in regime di comunione dei beni.
- **SCRITTURA PRIVATA** del 15/02/2000 Pubblico ufficiale FIORE ANNAMARIA Sede QUARTO (NA) Repertorio n. 4186 - ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. Voltura n. 7101.1/2000 in atti dal 22/03/2000.

Dal 15/02/2000: INTESTAZIONE PARZIALE – Diritto da verificare.

Dal 22/09/2010:

OMISSIS – Cod.fisc. OMISSIS – nata a Napoli il omissis – **Diritto di proprietà superficiaria per 1/1**, in regime di separazione di beni.

Deriva da: Atto del 22/09/2010 Pubblico ufficiale LOTTINI MASSIMO Sede SANT'ANTONIO ABATE (NA) Repertorio n. 26244 - **COMPRAVENDITA** Nota

presentata con Modello Unico n. 28479.1/2010 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 06/10/2010.

Particelle foglio 4 p.lla 1386/1410: (cfr: allegato 2)

- **La particella 1386 foglio 4**, risulta, dal 01/06/1999 ad oggi, come da visura storica, intestata al comune di Mugnano di Napoli **per la quota di proprietà pari a 1/1**, a seguito di **Atto del 01/06/1999** Pubblico ufficiale - ANNAMARIA FIORE - Sede di QUARTO (NA) Repertorio n. 3352 – CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO (Passaggi intermedi da esaminare). Trascrizione n. 16233.1/1999 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 31/08/2000.
- **La particella 1410 foglio 4**, risulta, dal 15/05/1999 ad oggi, intestata al comune di Mugnano di Napoli **per la quota di proprietà pari a 1000/1000** a seguito di **Atto del 18/05/1999** Pubblico ufficiale - ANNAMARIA FIORE - Sede di QUARTO (NA) Repertorio n. 3291 - CESSIONE VOLONTARIA D'AREA - Voltura n. 7933.1/1999 - Pratica n. 575325 in atti dal 04/09/2001.

Entrambe le particelle, censite, ad oggi, nel Catasto Terreni del comune di Mugnano di Napoli, corrispondono **alla particella 1467**, come da visura storica all'immobile, censita in Catasto Fabbricati del detto Comune, che identifica il fabbricato di cui costituiscono porzione i beni immobili oggetto del pignoramento.

Difformità catastali – Appartamento:

Dalla sovrapposizione del grafico dello stato dei luoghi, sviluppato dallo scrivente, e la planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati si rileva la difformità corrispondente ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Di seguito si riporta il grafico delle difformità (figura 6) e la planimetria catastale (figura 7) agli atti del Catasto Fabbricati, da cui si evince in tratteggio la tramezzatura difforme.

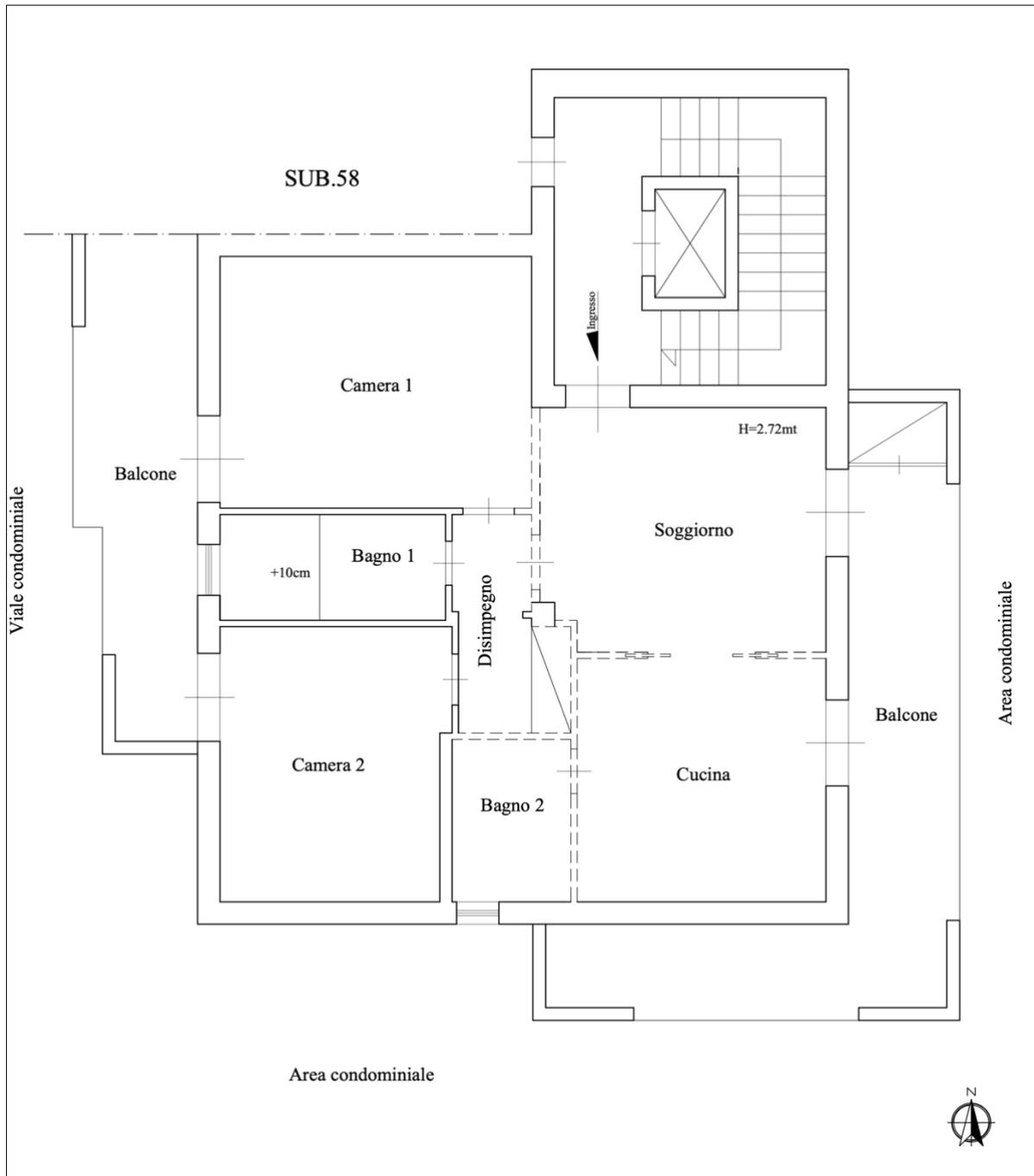


Figura 6 - Grafico diffornità catastale

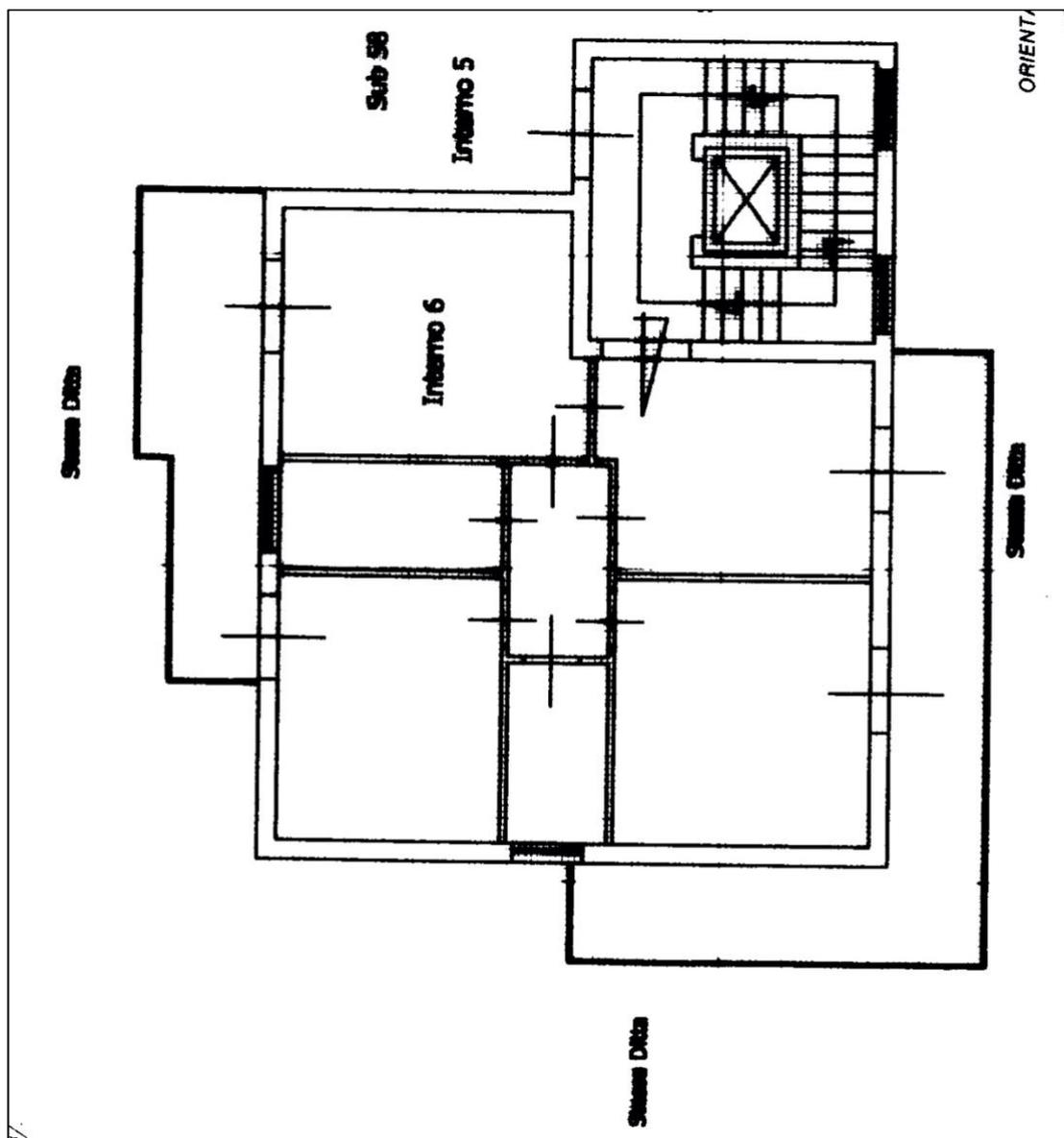


Figura 7 – Planimetria agli atti del C.F. dal 20/09/1999

Per regolarizzare la difformità, rilevata e riportata nel grafico ed allegato alla relazione peritale, sarà necessaria, previa regolarizzazione urbanistica, la compilazione e la presentazione presso gli uffici tecnici erariali di competenza della denuncia di variazione planimetrica dell'unità immobiliare, avvalendosi del software DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) quale procedura ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, con conseguente inserimento in banca dati di una planimetria aggiornata all'attuale stato dei luoghi.

Si segnala, come descritto in precedenza, che il fabbricato, di cui gli immobili costituiscono porzione, **non risulta** riportato in mappa catastale.

La variazione planimetrica comporta un costo indicativo di € 500,00 comprensivo dei diritti catastali e dell'onorario per il tecnico incaricato che sarà detratto dal prezzo base di stima.

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.

LOTTO UNICO.

Diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 di un appartamento, una cantinola ed un lastrico solare, facenti parte del complesso edilizio denominato “Parco Gabriella” ubicato nel comune di Mugnano di Napoli, provincia di Napoli, alla via Francesco Crispi n.8.

L'appartamento è posto al terzo piano del “Fabbricato 2” Scala “C”, interno 6; è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, due bagni e due balconi, per una superficie utile interna pari a circa 81m², ed una superficie utile non residenziale (balconi) pari a circa 34,10 m²; confina *a nord* con altra unità immobiliare Sub.58 e cassa scala, *a sud* e *ad est* con area condominiale, *ad ovest* con viale condominiale; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al **foglio 4 - particella 1467 – Sub. 59 – Cat. A/2**.

Locale cantinola posto al piano seminterrato contraddistinto dal numero 31, di superficie utile pari a circa 28,32 m²; confina *a nord* con altra unità immobiliare Sub.110, *a sud* con altra unità immobiliare Sub.108, *ad est* con altra unità immobiliare Sub.103 e *ad ovest* con area di sgombero; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al **foglio 4 – particella 1467 – Sub. 109 – Cat. C/2**.

Lastrico solare posto al quarto piano, di superficie utile pari a circa 129,30 m²; confina a *nord* con altra unità immobiliare Sub.60 e cassa scala, a *sud e ad est* con area condominiale, ad ovest con viale condominiale; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al **foglio 4 – particella 1467 – Sub. 61 – Cat. F/5**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n.46/95 e successiva **Variante C.E n.95/99** cui lo stato dei luoghi non è conforme relativamente all'appartamento in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, mentre per il lastrico solare non risulta il frazionamento in due unità distinte, inoltre su di esso insiste un'area verandata con annessa zona cucina in muratura non oggetto di titolo edilizio; a parere dell'esperto stimatore dette difformità potrebbero essere regolarizzate mediante una pratica di C.I.L.A. "Tardiva" (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) ex articolo 6-bis comma 1 del Testo Unico dell'Edilizia 380/2001, mentre per quanto attiene alla veranda è previsto il ripristino dello stato dei luoghi e pertanto la totale rimozione; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE: Euro 133.100,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre 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.

Ricostruzione dei passaggi di proprietà: (cfr. allegato 4)

Si riportano di seguito le provenienze intervenute dalla data di trascrizione del pignoramento sino al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni.

1. La quota **dell'intero in piena proprietà superficaria** degli immobili oggetto del pignoramento è pervenuta alla debitrice esecutata, **BURZO Anna Maria**, in virtù di **atto di compravendita del 22/09/2010** – rep. n. 26244/10128 - per Notar Massimo Lottini, trascritto in data 23/09/2010 ai nn. 41674/28479, da potere di **AURICCHIO GIUSEPPE** nato a Napoli il 19/04/1967 – cod. fisc.: **RCCGPP67D19F839I**, e **FREZZETTI CARMELA** nata a Napoli il 18/08/1970.

2. Ai predetti Auricchio Giuseppe e Frezzetti Carmela la quota pari ad 1/2 ciascuno di **piena proprietà superficiaria** in regime di comunione dei beni, è pervenuta per **Atto tra vivi di assegnazione a socio cooperativa edilizia del 15/02/2000** – rep. n. 4186 – per Notar Annamaria Fiore, trascritto il 16/03/2000 ai nn.8544/5800 da potere di EDIL PROGETTI MERIDIONALE SOC. COOP. EDILIZIA A.R.L sede di Quarto codice fiscale 06125670635.
- ⇒ Si segnala **Contratto preliminare di compravendita del 13/05/2010** – rep. n.25832/9882 – per Notar Massimo Lottini, trascritto il 17/05/2010 ai nn. 23197/15871.

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.

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:

- 1) 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;
- 2) deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- **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);
- **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**. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Inquadramento urbanistico - vincoli - difformità urbanistico-edilizie: (cfr. allegato 6)

Lo scrivente, a seguito di istanza inoltrata a mezzo PEC del 24/10/2023 - prot. n. 39653 al responsabile del V Settore Tecnico Urbanistica e Patrimonio del comune di Mugnano di Napoli, acquisiva dall'ufficio preposto il certificato urbanistico – prot. n. 0042583 del

14/11/2023 - relativo agli immobili oggetto della procedura.

Dal detto certificato risulta che l'area su cui insiste il fabbricato, di cui i beni oggetto di pignoramento costituiscono porzione, ricade in "**Zona C3 – Residenziale di Espansione finalizzata al P.E.E.P. - Piano di Edilizia Economica e Popolare**, soggetta alla normativa del Nuovo PEEP di via Crispi approvato con DCC n° 51 del 5.5.986 e successiva variante con aggiornamento approvata con DCC n° 29 del 13.3.90, divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione del decreto sindacale sul BURC n° 29 del 25.6.90.

Il complesso edilizio corrispondente al LOTTO 21, realizzato dalla OMISSIS in virtù della Concessione Edilizia n.46/95 del 15/03/1996 e successiva Variante C.E n.95/99 del 28/01/2000, risulta regolato dalla Convenzione – della durata di 99 anni e rinnovabile a pagamento per altri 99 anni - stipulata dal Notaio Loredana Grimaldi, in Napoli, tra il Comune di Mugnano di Napoli, e la stessa Cooperativa, in data 29/03/1995 – rep. n. 6983 – racc. 938, inerente l'assegnazione, in diritto di superficie, del suolo ricadente all'interno del PEEP di via Crispi. Non risultano ulteriori titoli edilizi/autorizzativi o istanze a carico dei soggetti – proprietari che si sono succeduti – indicati dallo scrivente nella detta richiesta. Non risulta il certificato di Agibilità né risultano ordinanze di demolizione.

Come da certificato rilasciato allo scrivente, per gli immobili in questione **vi è una richiesta di pagamento e messa in mora** a carico della sig.ra OMISSIS, in base alla quale, la stessa deve corrispondere al Comune di Mugnano di Napoli la somma pari ad Euro 1.489,50, quale pagamento di indennità di esproprio in seguito alla Sentenza delle Suprema Corte di Cassazione n.10389 del 2012.

Lo scrivente, esaminati i grafici di progetto allegati alla citata **Variante C.E. n. 95/99**, di cui acquisiva copia dal preposto ufficio a mezzo PEC del 14/11/2023, relativamente all'appartamento Sub. 59, riscontrava difformità corrispondente ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed alla diversa posizione del vano di ingresso. Di seguito si riporta il grafico dello stato dei luoghi e lo stralcio del grafico di progetto corrispondente all'immobile in oggetto.

Dal grafico dello stato dei luoghi si evince – *in tratteggio* – la tramezzatura difforme tale da determinare una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la diversa posizione del vano di ingresso rispetto al grafico di progetto.

Dalla sovrapposizione dei grafici - figura 8 e 9 - si evince, inoltre, che dal grafico di progetto il bagno descritto al n.2 – come da stato dei luoghi – corrisponde ad un ripostiglio. Si precisa,

altresì, che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il grafico di progetto relativamente alla Scala di fabbricato di cui gli immobili sono parte. Allo stato dei luoghi risultano parte della “Scala C”, diversamente dal grafico di progetto da cui risultano essere parte della “Scala A”.

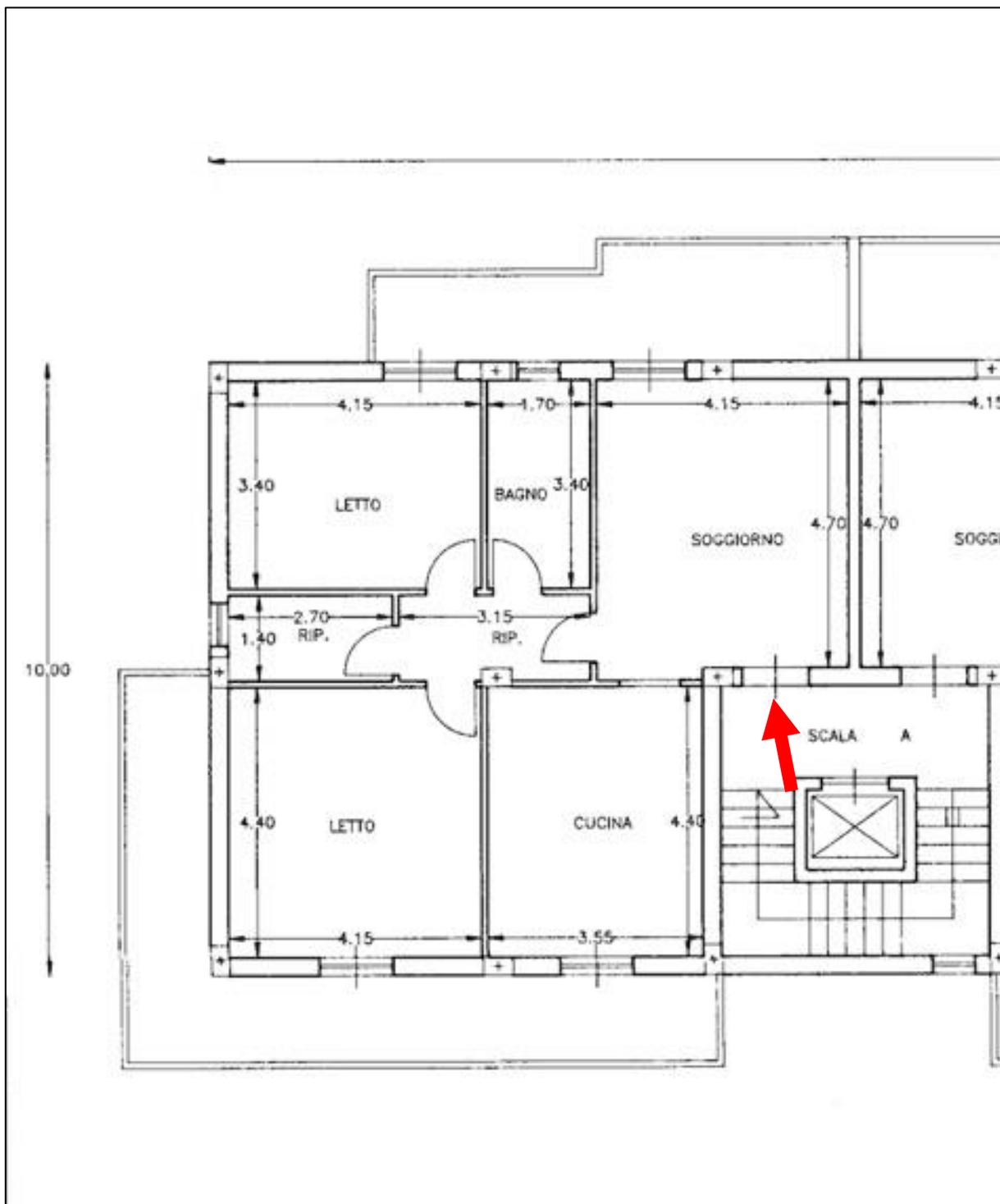


Figura 8 – (Stralcio) Grafico di progetto assentito alla Variante C.E. n.95/99

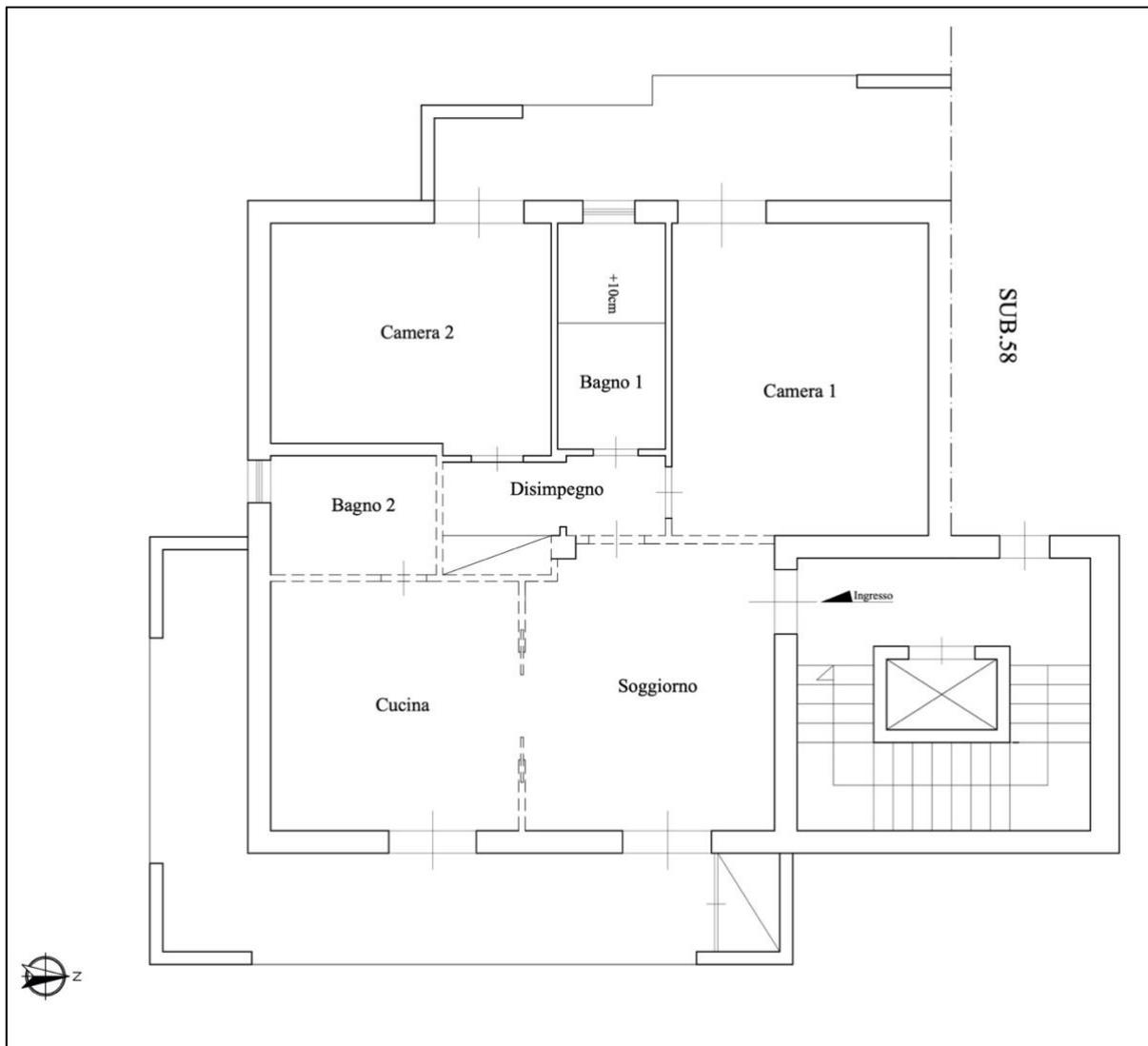


Figura 9 – Grafico difformità urbanistiche

Per quanto attiene al regime vincolistico operante nell'area sopra descritta, si osserva che i cespiti immobiliari oggetto della procedura esecutiva, ad esclusione del vincolo sismico, sono liberi da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico (rischio frana, idraulico, ecc.), né ricadono su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né risulta che siano gravati da censo, livello e uso civico, né risulta l'esistenza di procedure di affrancazione da tali pesi. Inoltre, si osserva, che agli atti del preposto ufficio non risultano presenti per il fabbricato in questione, atti di asservimento di cubatura, né ordine di abbattimento, e non risulta rilasciato il certificato di agibilità, abitabilità.

Relativamente al lastrico solare, non sopraelevabile, dal grafico di progetto non si vince il

frazionamento in due unità distinte come da stato dei luoghi, risulta, altresì, un unico lastrico di copertura. Inoltre, allo stato dei luoghi, si rileva un'area "verandata", adiacente il lato nord della cassa scala, chiusa su tre lati da infissi scorrevoli nonché copertura in legno lamellare. Il lato nord, corrispondente alla cassa scala, risulta attrezzato da una cucina in muratura.

Detta veranda, unitamente alla cucina in muratura, non risulta autorizzata da titolo edilizio, e pertanto, è previsto il ripristino dello stato dei luoghi da cui ne conseguente la totale rimozione, per la quale, lo scrivente, ritiene di dover detrarre dal prezzo base di stima la somma, indicativa, pari ad Euro 3.000,00 per le opere a farsi. Per quanto attiene al ripostiglio con struttura in alluminio posto sul balcone 1, anch'esso non risulta oggetto di titolo edilizio e, pertanto, è previsto il ripristino dello stato dei luoghi e quindi la rimozione.

Le difformità, innanzi descritte, potrebbero essere regolarizzate, previo parere favorevole del preposto ufficio tecnico comunale, mediante una pratica di C.I.L.A "Tardiva" (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) ex articolo 6-bis comma 1 del Testo Unico dell'Edilizia 380/2001. Per la detta pratica è prevista una sanzione pecuniaria pari ad Euro 1.000,00 da corrispondere al comune di Mugnano di Napoli, a cui si aggiunge la somma, indicativa, pari ad Euro 1.000,00 da corrispondere al tecnico abilitato, incaricato per la redazione della pratica. La somma complessiva sarà detratta dal prezzo base di stima.

Si precisa che il comune di Mugnano di Napoli, entro il termine della citata Convenzione stipulata nel 1995, della durata di 99 anni, potrebbe richiedere un importo in denaro per il riscatto della proprietà superficaria, altresì, lo scrivente non può determinare tale importo ne, quindi, gli oneri che potranno verificarsi.

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.).

Stato di possesso degli immobili: (cfr. allegato 7)

Gli immobili staggiti sono occupati e nella disponibilità dalla debitrice esecutata, come da verbale di accesso redatto dal custode giudiziario e sottoscritto dallo scrivente.

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:

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- a. Domande giudiziali;
- b. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- e. 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:

- Iscrizioni ipotecarie;

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 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);
- 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).

Sulla base alle verifiche svolte presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, l'ufficio Catasto di Napoli e l'ufficio del V Settore Tecnico Urbanistica e Patrimonio del comune di Mugnano di Napoli, si è riscontrato quanto segue.

- a. Non risultano trascritti procedimenti giudiziari civili.
- b. Non risultano trascritti pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- c. Il bene immobile pignorato non risulta oggetto di trascrizioni pregiudizievoli con riferimento a domande giudiziali; di sentenze in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, di ordinanze di assegnazione della casa coniugale al coniuge; di costituzione di un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c.; di locazioni ultranovennali;
- d. Si segnala **Contratto preliminare di Compravendita del 13/05/2010 – rep. n.25832/9882** – per Notar Massimo Lottini, trascritto il 17/05/2010 ai nn. 23197/15871.
- e. Non risultano sottoposti ad atti impositivi di servitù e non sono oggetto di ordinanze di sequestro preventivo, conservativo, confisca, espropriazione per pubblica utilità;
- f. **Convenzione per l'assegnazione in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, con atto a rogito del Notaio Loredana Grimaldi di Napoli in data 29 marzo 1995 repertorio numero 6963 raccolta n.938, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici in data 11 aprile 1995 al numero 8119/A e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 in data 11 aprile 1995 ai numeri 10212/7330.**
- g. L'immobile risulta libero da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico (rischio frana, idraulico, ecc.), né ricade su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né risulta che sia gravato da censo, livello e uso civico, né risulta l'esistenza di procedure di affrancazione da tali pesi.

- h. **Risulta costituito condominio** disciplinato da regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali.

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

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

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

- Pignoramenti precedenti o contestuali: **nessuno**
- **Iscrizione nn.41675/7740 del 23/09/2010** - derivante da IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/09/2010 – n. rep. 26245/10129 per Notaio Massimo Lottini sede di Sant'Antonio Abate (Na), **a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA** sede Novara cod. fisc. 01848410039 **contro OMISSIS** nata a Omissis il omissis cod. fisc. OMISSIS, gravante gli immobili siti in Mugnano di Napoli identificati al C.F. del detto comune al foglio 4 particella 1467 sub. 59/61/109.
- **Iscrizione nn. 41805/7783 del 24/09/2010** derivante da IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/09/2010 n. rep. 26245/10129 per Notaio Massimo Lottini sede di Sant'Antonio Abate (Na), **a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA** sede Novara cod. fisc. 01848410039 **contro OMISSIS** nata a Omissis il omissis cod. fisc. Omissis, gravante gli immobili siti in Mugnano di Napoli identificati al C.F. del detto comune al foglio 4 particella 1467 sub. 59/61/109, in **RETTIFICA alla formalità del 23/09/2010 nn. 41675/7740** ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- TRASCRIZIONE nn. 9768/7073 del 02/03/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/02/2021- rep. n. 900 – **a favore della RED SEA SPV S.R.L** con sede in Conegliano (TV) cod. fisc. 04938320266, **contro OMISSIS** nata a omissis il omissis cod. fisc. OMISSIS, gravante gli immobili siti in Mugnano di Napoli

identificati al C.F. del detto comune al foglio 4 particella 1467 sub. 59/61/109

- *Difformità urbanistiche*: come descritto in risposta al quesito n. 6 le difformità urbanistiche rilevate potrebbero essere regolarizzate con un costo totale, indicativo, pari a Euro 5.000,00.
- *Difformità catastali*: le difformità catastali riscontrate, come da risposta al quesito n.3, potranno essere regolarizzate con un costo indicativo pari ad Euro 500,00.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle verifiche effettuate presso il V Settore Tecnico Urbanistica e Patrimonio del comune di Mugnano di Napoli e come da attestazione rilasciata allo scrivente, risulta che il fabbricato non insiste su suolo demaniale.

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.

Lo scrivente, sulla base dei riscontri effettuati presso i competenti uffici, ha rilevato che la particella di terreno su cui ricade l'immobile staggito no risulta gravato da censo, livello o uso civico. Una prima verifica è stata effettuata presso il preposto V Settore Tecnico Urbanistica e Patrimonio del comune di Mugnano di Napoli quale attesta l'area su cui ricade l'immobile pignorato **non** è gravata da usi civici. (cfr. allegato 6)

La seconda verifica è stata effettuata presso la *Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici*, da cui è risultato quale atto riguardante i demani del comune di Mugnano di Napoli il decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Province della Campania e del Molise del 05 maggio 1928, in cui si legge che per il “*detto comune non vi sono operazioni da eseguire*” e *si ordina di archiviarsi gli atti*.

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:**

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

Lo scrivente, a seguito di richiesta inoltrata a mezzo Pec all’amministratore pro-tempore, del condominio denominato “Parco Gabriella” acquisiva le seguenti informazioni:

- Alla data della PEC di riscontro del 24/04/2024, alcuna spesa straordinaria risulta deliberata e/o in pendenza;
- Quota mensile ordinaria: € 98,02;
- Allo stato, fermo restando il pagamento in corso delle quote ordinarie ed acqua, residua a saldo:
 - Totale dovuto: € **1.261,52**;
- unica pertinenza dell’immobile risulta la cantinola, proprietà condominiali (casa portiere, locali caldaia, ecc.) non risultano presenti;
- non vi sono allo stato cause e/ o giudizi in corso;
- Tab E (parco): 31,36, Tab A(fabbricato): 62,72, Tab b (scale): 213,39;
- Tab ascensore:220,38;
- Per quanto attiene ai posti auto, come da comunicazione dell’amministratore a mezzo PEC del 29/04/2024 “*non esiste alcuna regolamentazione specifica per i posti auto (trattasi di area non comune bensì di proprietà del costruttore con eccezione per/di alcuni posti auto forniti di propri identificativi catastali e di proprietà esclusiva (pertinenza) di taluni, alcuna assegnazione dunque all’immobile in oggetto, come agli altri, risulta agli atti*”. Pertanto, quanto dichiarato allo scrivente, e riportato nel già citato verbale di accesso del 11/04/2024, dalla debitrice eseguita non trova conferma, in quanto la stessa dichiarava che l’immobile è dotato di posto auto condominiale di cui non ricorda il numero identificativo.

UESITO 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 come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

Criteri di Stima:

Per valutazione del bene in esame, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione dell'immobile oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'esperto stimatore è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori. Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso

viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Considerata l'attuale situazione di mercato, ci si rende conto che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro il metodo finanziario o metodo di stima analitico, ritenendo opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato, in quanto il bene staggito risulta ubicato in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia nelle compravendite che nelle locazioni. I valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una ricerca di mercato effettuata relativamente ad immobili con caratteristiche analoghe al bene staggito ricadenti sul territorio del comune di Mugnano di Napoli.

I valori rilevati sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda, tale da determinare la scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame. Ne consegue, che i dati a disposizione dello scrivente non consentono l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti. L'alternativa, per una valutazione attendibile, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monparametrico sulla base di un unico parametro che nel caso in esame è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo risulta attendibile in virtù di un parametro individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un numero molto limitato di transazioni recenti.

Analisi del mercato immobiliare nazionale:

Nel II trimestre 2023 sono 235.725 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. La variazione percentuale calcolata sul dato destagionalizzato è di -4,1% rispetto al trimestre precedente, mentre la variazione su base annua calcolata sul dato non destagionalizzato è di -16,0%. Nel confronto congiunturale l'abitativo segna variazioni percentuali negative in tutte le ripartizioni geografiche del Paese (Nord-ovest -5,9%. Nord-est -5,1%, Sud -4,1%, Centro -2,4%), fatta eccezione per le Isole che rimangono sostanzialmente stabili (+0,1%). Il settore economico è in diminuzione su tutto il territorio nazionale: nel Nord-ovest -5,4%, nelle Isole -3,2%, al Centro -3,0%, nel Sud -0,6% e nel Nord-est -0,4%. Il 94,0% delle convenzioni

stipulate riguarda i trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (221.514), il 5,7% quelli a uso economico (13.373) e lo 0,4% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (838). Rispetto al II trimestre 2022 le transazioni immobiliari diminuiscono del 16,7% nel comparto abitativo e dell'1,5% nell'economico. A livello territoriale il settore abitativo segna, su base annua, variazioni percentuali negative in tutto il Paese: Nord-ovest -21,6%, Centro -17,8%, Sud -14,8%, Nord-est -13,8% e Isole -5,5%. Il settore economico diminuisce nel Nord-ovest (-6,5%), nel Centro (-6,4%) e nelle Isole (-4,2%), mentre aumenta nel Nord-est (+6,2%) e al Sud (+4,9%). Nel settore abitativo le compravendite si riducono sia nei grandi sia nei piccoli centri (rispettivamente -20,9% e -13,5%); in quello economico, diminuiscono nei grandi centri (-6,6%) e aumentano nei piccoli (+2,1%). Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sono 78.512. La variazione percentuale calcolata sul dato destagionalizzato è di -7,3% rispetto al trimestre precedente, mentre la variazione su base annua calcolata sul dato non destagionalizzato è di -35,3%. Il calo interessa tutto il territorio su base sia congiunturale (Sud -9,5%, Nord-ovest -8,4%, Nord-est -7,6%, Isole -6,3% e Centro -3,9%) sia annua (Nord-ovest -40,6%, Centro -36,2%, Sud -32,5%, Nord-est -30,4%, Isole -27,6%, città metropolitane -39,5% e piccoli centri -31,7%). Nel I semestre 2023 il mercato immobiliare, con 446.416 convenzioni notarili di compravendita, registra un andamento in ribasso rispetto allo stesso periodo del 2022 (-13,7%). La flessione interessa il settore abitativo (-14,4%), con variazioni negative superiori alla media nazionale nel Nord-ovest (-19,3%) e al Centro (-17,0%); più lieve il calo nel Nord-est -11,1%, Sud -10,2% e Isole -5,2%. Il settore economico è stabile a livello nazionale mentre registra un andamento differenziato per area geografica: segna una crescita al Sud (+5,2%) e nel Nord-est (+4,6%) e una contrazione al Centro (-4,2%), nel Nord-ovest (-3,1%) e nelle Isole (-1,8%). Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (152.094 nel I semestre 2023) sono in forte calo (-33,3%). La diminuzione interessa soprattutto il Nord-ovest (-38,7%) e il Centro (-35,1%); più contenuta nel Sud -29,2%, Nord-est -28,1% e Isole -26,6%. *(fonte ISTAT.IT 14 febbraio 2024)*

Indagine Fimaa-Confcommercio Mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2023:

Rallenta il mercato immobiliare nei primi sei mesi del 2023. Il confronto con un temine di paragone eccezionalmente forte (nel post pandemia c'è stato un vero e proprio boom di compravendite), l'aumento dei tassi di interesse dei mutui, e in parte una maggiore

attenzione per la classe energetica degli immobili hanno determinato una contrazione delle compravendite del 12,5%, pari a 50mila abitazioni scambiate in meno rispetto allo stesso periodo del 2022. È quanto mette in evidenza FIMAA Confcommercio, nell'ultima edizione dell'Indagine sull'Andamento del Mercato Immobiliare, sottolineando che in termini assoluti, il livello delle compravendite – 350mila – nel primo semestre, dimostra ancora un mercato attivo: risulta secondo solamente ai dati del 2021 (364mila scambi) e del 2022 (400.000). I prezzi degli immobili sono tuttora in crescita: nel secondo trimestre le abitazioni nuove hanno registrato un aumento dello 0,5% e quelli delle abitazioni esistenti addirittura dello 0,8%. *(fonte FIMAA.IT 17 ottobre 2023).*

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Tecnocasa – afferma Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa – il mercato immobiliare nel secondo semestre del 2023 è contrassegnato da stabilità, maggiore riflessione e prudenza rispetto all'acquisto, ma anche aspettative ottimistiche per l'atteso ribasso dei tassi di interesse. Gli investitori continuano a indirizzarsi sul mattone e le percentuali sono in crescita: i dati relativi alle compravendite gestite dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa evidenziano, infatti, un aumento della percentuale di chi acquista per investimento: passa dal 18,2% del secondo semestre del 2022 al 19,5% dello stesso periodo del 2023. Riscontriamo, in alcune realtà e sebbene ancora marginalmente, una maggiore prudenza da parte degli investitori che desiderano praticare affitti brevi.

Volumi di compravendita:

I dati diramati dall'Agenzia delle Entrate, relativi alle compravendite immobiliari del 2023, registrano 709.591 transazioni con una decrescita del 9,7% rispetto all'anno precedente.

Dopo il risultato brillante del 2022, si confermano dunque le aspettative di ridimensionamento dei volumi di compravendita che restano su numeri interessanti e ci restituiscono un mercato comunque dinamico. I prezzi delle case sono stabili nella seconda parte del 2023, in particolare nelle grandi città che registrano un +0,1% con alcune realtà in controtendenza: Bari (-2,0%), Genova (-0,6%) e Palermo (-0,4%), Bologna (-0,1%). Milano mette a segno un +0,1%, Roma registra valori stabili. Anche nell'hinterland delle metropoli si segnala una crescita dello 0,1% con quello di Milano che mette a segno l'aumento più significativo (+2,2%) seguito da quello di Verona (+0,9%) +0,1% l'aumento dei prezzi nei capoluoghi di provincia con dinamiche diverse tra nord, centro e sud Italia: nella prima realtà si segnala un incremento dei valori dello 0,8%, mentre in centro e sud Italia i valori sono in ribasso rispettivamente dello 0,4% e dello 0,6%. I prezzi delle nuove costruzioni crescono con lo

stesso ritmo del semestre precedente: (+0,6%), nell'hinterland delle grandi città l'aumento è dell'1,2%, nei capoluoghi di provincia dello 0,7%. Solo il 6,6% delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa ha interessato immobili di classe A e B.

Domanda, disponibilità di spesa e offerta:

L'analisi della domanda evidenzia, ancora una volta, una maggiore concentrazione di richieste sui trilocali (40%), seguiti dai bilocali (25,3%). Questi ultimi mettono a segno un lieve incremento della percentuale (+0,2%), trend compatibile con l'aumento della percentuale degli investitori. La disponibilità di spesa prevale nella fascia di spesa fino a 250 mila €. La domanda si orienta sempre più verso tipologie in buono stato, che non necessitano di una ristrutturazione importante; resta, infatti, il timore di lavori costosi e di tempi lunghi di realizzazione. Nella seconda parte del 2023 la rete evidenzia ancora una carenza di offerta abitativa anche se, in alcune città, sembrano esserci i primi cambiamenti con una maggiore propensione dei venditori a cedere l'immobile. Il trilocale è la tipologia più presente sul mercato rappresentando il 35,3% dell'offerta.

Analisi sociodemografica:

L'analisi sociodemografica evidenzia che il 73,5% delle compravendite ha interessato l'abitazione principale e il 19,5% l'investimento. Quest'ultima percentuale è in aumento rispetto a un anno fa, quando era pari al 18,2%. Cresce chi acquista nella fascia di età superiore a 45 anni. La tipologia più scambiata è il trilocale (33,4%). In aumento la percentuale di chi va in affitto per motivi di studio, passata da 11,2% a 12,8% e i contratti a canone transitorio che registrano un balzo da 28,6% a 32,7%. Questi ultimi sono sempre più praticati dai proprietari che li preferiscono ai contratti di lunga durata.

Previsioni:

Le previsioni per il 2024 suggeriscono un'ulteriore contrazione dei volumi, che potranno scendere a 680 mila e prezzi che oscilleranno tra 0% e + 2%. Prevarrà un atteggiamento prudentiale e attento delle famiglie, nonostante il miglioramento previsto per il mercato creditizio e un costante interesse da parte degli investitori. (*Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa – tecnocasagroup.it 09/04/2024*)

Nel 2023, nelle otto principali città metropolitane il mercato immobiliare residenziale ha registrato un calo delle compravendite totali (nuovo e usato) del 14,2% rispetto all'anno precedente (circa 105mila transazioni stimate); non dimenticando che il 2022 è stato un anno record di vendite per tutto il Paese. Secondo l'analisi di Abitare Co. – società di

intermediazione e servizi immobiliari specializzata sulle nuove residenze infatti, se si confronta il dato rispetto al periodo pre-Covid (2019), il calo è molto più contenuto (-5,7%). Inoltre, già dalla fine del terzo trimestre 2023 si è registrato un miglioramento del trend delle vendite rispetto alla prima parte dell'anno. Considerando il fatturato totale, nel 2023 ha superato i 43 mld euro (+0,8% sul 2022), con Roma al primo posto (15,8 mld euro). (Fonte: *lastampa.it* 29/02/2024)

Fonti di informazione indirette:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno svolgere l'indagine di mercato consultando il database dei portali "www.borsinoimmobiliare.it", "www.immobiliare.it", l'osservatorio immobiliare del mercato immobiliare.info, nonché l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, costantemente aggiornati circa l'andamento del mercato immobiliare nazionale, le cui quotazioni sono ottenute da elaborazioni statistiche. L'osservatorio immobiliare "Mercato immobiliare.info" registra "che nel comune di Mugnano di Napoli in totale sono presenti in città 579 annunci immobiliari di cui 461 in vendita e 118 in affitto, con un indice complessivo di 16 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Mugnano di Napoli è compreso in tutta la città tra 995 €/m² e 1.750 €/m² per la compravendita e tra 3,3 €/m² mese e 5,8 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.670 €/m²) è di circa il 4% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.750 €/m² ed è anche di circa il 23% inferiore alla quotazione media provinciale (2.190 €/m²). I prezzi a Mugnano di Napoli sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 1.120 €/m² e 2.275 €/m² nel 60% dei casi. Mugnano di Napoli ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.670 €/m², quindi circa il 74% in meno rispetto a Sorrento e circa il 328% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti. (fonte mercato.immobiliare.info)

Il borsino immobiliare - "Quotazioni immobiliari nazionali" - attribuisce agli appartamenti ricadenti nella zona *Periferia/PERIFERIA: Via Madonna delle Grazie, Via Nuova Metropolitana St. Provincia Cannito* un valore medio di mercato per appartamenti in stabili di qualità nella media di zona pari ad Euro 1.353,00.

Dal portale “*immobiliare.it* risulta che a Marzo 2024 per gli immobili residenziali “*in vendita sono stati richiesti in media € 1.776 al metro quadro, con un aumento del 7,38% rispetto a Marzo 2023 (1.654 €/m²)*. Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Mugnano di Napoli ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di € 1.776 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.614 al metro quadro”. I dati delle compravendite pubblicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici Provinciali dell’Agenzia delle Entrate. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita. Le unità immobiliari sono aggregate nelle destinazioni d’uso residenziale, pertinenze, terziaria, commerciale e produttiva, secondo le categorie catastali indicate per ciascuna unità nella nota unica di trascrizione e registrazione compilata dai notai. Riguardo le quotazioni O.M.I. riferite al valore normale dei fabbricati, l’Agenzia del Territorio (attualmente Agenzia delle Entrate) ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni sull’individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale degli immobili. Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell’immobile è il prodotto di tre elementi:

- **superficie commerciale** di regola risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell’Allegato “C” del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138;
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia del Territorio;
- **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche dell’immobile e determinati in base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Pertanto il valore normale dell’immobile è dato dalla seguente formula:

$$VR = sc * vu * cm$$

VR - valore reale dell’immobile espresso in €

sc - sommatoria della superficie commerciale in mq

vu - valore unitario commerciale espresso in €/ m²

cm - coefficiente di merito dell’immobile in %

Lo scrivente ha consultato i valori elaborati dall’Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferiti al secondo semestre 2023 per immobili ricadenti in zona *Periferia/PERIFERIA: Via Madonna delle Grazie, Via Nuova Metropolitana St. Provincia Cannito* – **codice di zona “D1” microzona catastale “1” tipologia prevalente “abitazioni civili”** – **destinazione residenziale - tipologia “abitazioni civili” - stato conservativo normale.**

L’osservatorio dell’Agenzia delle Entrate attribuisce, per la citata tipologia di abitazioni, un valore minimo di mercato pari ad Euro/mq 1.100,00 ed un valore massimo pari ad Euro/mq 1.650,00 da applicare al valore normale degli immobili residenziali di cui alle direttive del Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio n. 120811 del 27 luglio 2007 **“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296”**. In applicazione alle suddette disposizioni, si determina il valore normale dell’immobile oggetto di stima:

| | |
|---|-------------------|
| ANNO | 2023 |
| SEMESTRE | 2 |
| Fascia/zona: <i>Periferia/PERIFERIA: Via Madonna delle Grazie, Via Nuova Metropolitana St. Provincia Cannito.</i> | |
| Tipologia OMI da conversione di quella catastale | Abitazioni civili |
| Tipologia OMI quotata | Abitazioni civili |
| Grado tipologia quotata | CORRISPONDENTE |
| Valore OMI - Minimo Valore di Mercato (€/mq) | € 1.100,00 |
| Valore OMI - Massimo Valore Mercato (€/mq) | € 1.650,00 |
| Stato Conservativo Abitazione | NORMALE |
| Stato Conservativo quotato | NORMALE |
| K1 (coefficiente taglio superficie) | 0,5 |
| K2 (coefficiente livello di piano) | 0,8 |
| $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ (media ponderata) | 0,725 |
| Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K | € 1.498,75 |
| Coefficiente correttivo di conversione da categoria catastale a tipologia OMI | 1 |
| Valore normale unitario in cifra tonda | € 1.498,75 |

FONTI DIRETTE:

Lo scrivente ha provveduto a svolgere indagini di mercato presso agenzie immobiliari operanti nel comune di Mugnano di Napoli, indicando alle stesse le caratteristiche dell'immobile quanto più dettagliate possibile. Di seguito si riportano le agenzie interpellate.

- FRIMM immobiliare: via Santa Maria a Cubito, 647 – Napoli – Bivio di Mugnano.
- GABETTI: via Giorgio Perlasca 10 – Mugnano di Napoli.

Appartamenti ad uso residenziale in normali condizioni di manutenzione: min. €/mq 1.200,00 – max. €/mq 1.500,00.

Stima LOTTO UNICO:

Lo scrivente, considerato il valore normale unitario OMI, visti i valori di mercato desunti dalle fonti di informazione, tenuto conto dello stato conservativo e manutentivo complessivo dell'immobile, la tipologia dell'immobile, le caratteristiche estrinseche e quindi la zona periferica in cui è ubicato, le caratteristiche intrinseche dello stesso, per le quali si intendono, la superficie, la dotazione degli impianti tecnologici primari e lo stato di funzionamento degli stessi, le finiture interne quali intonaco, tinteggiatura, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni, il locale cantinola ed il lastrico solare di proprietà e quindi di pertinenza, lo scrivente ritiene congruo assegnare un valore/mq pari ad **Euro 1.500,00/mq**, che verosimilmente rappresenta, ad oggi, il più probabile valore di mercato.

Coefficienti di merito:

Ogni unità immobiliare, a parità di superficie commerciale e zona di ubicazione, si distingue per le proprie caratteristiche costruttive e qualitative. Questo elemento rappresenta la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che, di fatto, definisce effettivamente la qualità dell'immobile. Per la determinazione dei coefficienti di merito, generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto dalle direttive dell'Agenzia del Territorio che considera tre discriminanti:

- **Fattori posizionali;**
- **Caratteristiche intrinseche;**
- **Costruttore.**

Pertanto la scelta è ricaduta sull'utilizzo dei correttivi dei coefficienti di merito di cui alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 dell'Agenzia delle Entrate. Il metodo consiste nel

rilevare i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche dell'immobile e di dedurne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito CM da applicare al valore attribuito all'intero lotto di vendita.

Stima Lotto Unico:

La stima del più probabile valore di mercato del compendio pignorato è determinata dall'applicazione del valore di mercato a tutta la superficie commerciale, apportando i correttivi dei coefficienti di merito della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, nonché applicando gli adeguamenti e le riduzioni del caso.

| Coefficienti di valutazione (Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008) | |
|--|--|
| Fattore posizionale | |
| Posizione relativa alla zona OMI <i>Posizione rispetto alla città densità abitativa, traffico, ecc.</i> | Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i> |
| Servizi pubblici <i>Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</i> | Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i> |
| Trasporti pubblici <i>Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</i> | Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i> |
| Servizi Commerciali <i>Super e ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</i> | Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i> |
| Verde pubblico <i>Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.</i> | Lontani (>300m < 3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i> |
| Dotazione di parcheggi <i>Aree, piazze, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)</i> | Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i> |
| Caratteristiche intrinseche dell'edificio | |
| Stato Conservativo | Da 20 - 30 anni <i>Fattore di incidenza: - 20</i> |
| Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i> | Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i> |
| Finiture | Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i> |
| Caratteristiche architettoniche | Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i> |
| Pertinenze comuni | Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i> |
| Androne | Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i> |
| Prospicenza | Degradata <i>Fattore di incidenza: 0</i> |
| Sicurezza | Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i> |
| Ascensore | Presente <i>Fattore di incidenza: 0</i> |
| Nr. Unità del fabbricato | Da 18 a 45 <i>Fattore di incidenza: - 2</i> |
| Piani fuori terra | Piani 4 <i>Fattore di incidenza: - 0,1</i> |
| Destinazione prevalente fabbricato | Residenziale <i>Fattore di incidenza: 0</i> |
| Caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa | |
| Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i> | Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i> |
| Finiture | Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i> |

| | |
|--|--|
| Caratteristiche architettoniche | Normali Fattore di incidenza: 0 |
| Piano | Ultimo Fattore di incidenza: +0,2 |
| Numero piani interni | 1 Fattore di incidenza: 1 |
| Bagni | 1 ogni 2 camere Fattore di incidenza: - 0.3 |
| Servizi giorno/Lavanderia servizio giorno con water + lavabo | Assenti Fattore di incidenza: 0 |
| Ripostiglio | Assente Fattore di incidenza: 0 |
| Vista Esterna | Normale Fattore di incidenza: 0 |
| Esposizione (ottimale = zona giorno sud/sud ovest, zona notte est o nord/est) | Normale Fattore di incidenza: 0 |
| Luminosità | Buona (>1/8 sup. int.) Fattore di incidenza: 0.5 |
| Impianti | Normale Fattore di incidenza: 0 |
| Spazi interni | Normali Fattore di incidenza: 0 |
| Distribuzione interna | Normale Fattore di incidenza: 0 |
| Costruttore | |
| Storia | Consolidata (> 30 anni) Fattore di incidenza: 0.5 |
| Struttura aziendale | Totale Fattore di incidenza: 1 |
| Progettazione | Normale Fattore di incidenza: 0 |
| Posizione del costruttore | Consolidata Fattore di incidenza: 0 |
| TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO | - 17,00% |

LOTTO UNICO:

| Totale superficie commerciale | |
|---|---------------|
| Tipo superficie | Valore (Mq) |
| Superficie utile | 81,00 |
| Superficie non residenziale SNR | 32,33 |
| Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne | 3,67 |
| Superficie occupata in pianta da pareti perimetrali | 7,46 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | 124,46 |

Valutazione dell'immobile:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente:

| LOTTO UNICO | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|--|------------------------|-----------------|---------------------|
| | 124,46 | € 1.500,00 | € 186.690,00 |
| - Valore corpo: | | | € 0,00 |
| - Valore accessori: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 186.690,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

| | |
|--|----------|
| Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E). | € 300,00 |
| Costi per la definizione delle difformità catastali. | € 500,00 |

| | |
|--|-------------|
| Costi per la definizione delle difformità urbanistiche. | € 2.000,00 |
| Costi per il ripristino dello stato dei luoghi lastrico solare. | € 3.000,00 |
| Spese condominiali dovute al 24/04/2024. | € 1.261,52 |
| Riduzione del 17.00% per l'applicazione della tabella TCM 3.1.1. | € 31.737,00 |

Valutazione dell'immobile:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente:

| LOTTO UNICO | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|--|------------------------|-----------------|---------------------|
| | 124,46 | € 1.400,00 | € 174.244,00 |
| - Valore corpo: | | | € 0,00 |
| - Valore accessori: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 174.244,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

| | |
|---|-------------|
| Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E) | € 300,00 |
| Costi per la definizione delle difformità catastali | € 500,00 |
| Costi per la definizione delle difformità urbanistiche | € 2.000,00 |
| Costi per il ripristino dello stato dei luoghi lastrico solare | € 3.000,00 |
| Spese condominiali dovute al 24/04/2024 | € 1.261,52 |
| Riduzione del 17.00% per l'applicazione della tabella TCM 3.1.1 | € 29.622,00 |

In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nel presente quesito, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, considerato, nella fattispecie, anche eventuali oneri per il riscatto della proprietà superficciaria, considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di vario genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenuto conto di tutto, il valore di stima viene decurtato di una percentuale del 10% pari ad € € 14.789,00.

Valore in cifra tonda al netto degli adeguamenti e correzioni: Euro 133.100,00

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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

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

⇒ Il caso de quo non costituisce caso di **quota indivisa**.

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**.

- **Dall'estratto per riassunto dai registri di matrimonio con annotazioni**, acquisito dal creditore precedente presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli in data 27/11/2023, e depositato in data 28/11/2023, in rettifica all'estratto di matrimonio acquisito dallo scrivente in data 08/09/2023, risulta che la debitrice esecutata ha contratto matrimonio in data 20 dicembre 2000 nel detto Comune scegliendo il regime della separazione dei beni. Relativamente a quanto innanzi descritto si rimanda alle relazioni di riscontro depositate dallo scrivente. (cfr. allegato 8.b)
- **Dal certificato storico di residenza**, acquisito dallo scrivente presso l'ufficio Anagrafe - Servizi demografici del comune di Omissis, risulta che la debitrice esecutata è residente dal 09/02/2012 in via Omissis – scala omissis int. omissis isolato omissis, a tutt'oggi. (cfr. allegato 8.a)

Conclusioni:

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti è dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale del bene immobile pignorato - LOTTO UNICO - ammonta ad Euro 133.100,00.**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 66 pagine oltre il frontespizio e gli allegati, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Margherita Lojodice.

Sono allegati alla relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

- ⇒ **ALLEGATO 1:** Rilievo fotografico, sovrapposizione, foto satellitare.
- ⇒ **ALLEGATO 2:** Grafici stato dei luoghi – difformità catastali – difformità urbanistiche;
- ⇒ **ALLEGATO 3:** Ispezione catastale:
 - Visure storiche per immobile, estratto di mappa;
- ⇒ **ALLEGATO 4:** Ispezione ipotecaria ordinaria.
- ⇒ **ALLEGATO 5:** Atto di provenienza:
- ⇒ **ALLEGATO 6:** Verifica tecnico-amministrativa:
 - 6.a) - Attestazione urbanistica;
 - 6.b) - Copia Concessione edilizia n.46/95;
 - 6.c) – Copia Variante C.E. n.95/99;
 - 6.d) – Grafici C.E. N.95/99;
 - 6.e) – Indennità di esproprio.
- ⇒ **ALLEGATO 7:** Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici inerente all'inesistenza di uso civico, acquisito presso l'ufficio Usi Civici della Giunta Regione Campania.
- ⇒ **ALLEGATO 8:**
 - 8.a) Estratto di matrimonio;
 - 8.b) Certificato storico di residenza.
- ⇒ **ALLEGATO 9:** Verbale sopralluogo;
- ⇒ **ALLEGATO 10:** Attestazione dell'avvenuto invio della relazione peritale al debitore esecutato, e al creditore procedente.

Aversa, lì 17/06/2024

L'esperto stimatore
Arch. Omissis