

All' ill.ma **Dott.ssa Fabrizia Fiore**

Tribunale di Napoli NORD

Terza Sezione Civile

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. **532/2019/EI** (Su istanza della **Juliet S.p.A.** con sede in Via Aldo Moro n°13/15 - Siena, rappresentata e difesa dall' **avv. Roberto Boccagna** nei confronti di **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**).

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto **Ing. Antonio Di Fiore** nato a **Napoli** il **09/03/1987**, C.I. n. **AU4452427**, C.F. **DFR NTN 87C09 F839E**, P. IVA. n.**08119581216** iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di **Napoli** sez. **A** col n. d' ordine **20821** , domiciliato in **Qualiano (NA)** alla via **C. Colombo 32** - tel./fax **081/19541917 --- 366/8005653**.

AVENDO RICEVUTO

In data **17/05/2021** nomina di **Esperto Estimatore** dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Napoli NORD *dr.ssa Fabrizia Fiore*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. al foglio **5**, particella **624**, sub **3** siti in **Mugnano di Napoli (NA)**.

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l' attività di esperto per le stime immobiliari.

Con Osservanza

Ing. Antonio Di Fiore



Tribunale di Napoli NORD

Ufficio Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Es. Imm. Sub. RGE **532/2019/EI**

Avviata da **Juliet S.p.A.**

Contro **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

G.E.: **Dr.ssa Fabrizia Fiore**

Stimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

- **Introduzione**

Con ordinanza in data **17/05/2021**, il Giudice dell'Esecuzione **Dr.ssa. Fabrizia Fiore** nominava stimatore il sottoscritto **Ing. Antonio Di Fiore** con studio in **Qualiano**, in P.zza **J.F. Kennedy** n. **20**, regolarmente iscritto all'Albo degli **Ingegneri** della Provincia di **Napoli** al n. **20821**.

- **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.pc.**

Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** a firma del notaio Dott **Lunetta Maurizio**. La **certificazione notarile sostitutiva** risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.



- Una quota pari a 3/8, in comunione dei beni, è giunta ai sig.ri **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** tramite atto di compravendita, per notar Monda Alfonso, del 31/07/2008 con rep. gen. n. 171518/31336, il quale è stato trascritto, presso la competente conservatoria in data 04/08/2008 ai nn. 43999/28576;
- Una quota pari ad 1/12, al sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** tramite denuncia di successione n. 890 volume 28, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il 25/10/2005 e trascritta il 25/03/2006 ai nr. 19644/10540. La stessa fu aperta il 07/11/2004 a seguito della morte della sig.ra Cuozzo Anna, con c.f. CZZNNA38M54F111J;
- Ed in ultimo, quota pari ad 1/6, al sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** tramite denuncia di successione legittima aperta in data 16/02/1977, n. 3348 volume 2370, presentata all'Ufficio del registro di Napoli e trascritta il 27/11/1978 ai nn. 24730/22450;

Essendo in presenza di deposito di certificazione notarile sostitutiva, si precisa che i dati catastali sia attuali che storici sono indicati nella suddetta certificazione.



-QUESITI DEL GIUDICE-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

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

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.*

- **Operazioni Peritali**

Al fine di rivestire la funzione di cui sono stato investito dall'Onorevole Giudicante, previo avviso a tutte le parti interessate, tramite convocazione effettuata dal Custode Giudiziario nominato, Avv. **Fabio Liguori**, mi sono recato il giorno **14 giugno 2021**, alle ore **09:00** in **Mugnano di Napoli** alla via **G. Romita n. 6**, presso l'immobile meglio identificato in catasto urbano al Foglio **5 Particella 624 Sub 3**, al fine di esperire le adeguate e necessarie operazioni peritali. Il tutto come meglio specificato dal verbale redatto in tale sede e che, per completezza di trattazione si riporta in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 1**)

Si precisa in questa sede che l'odierno debitore era presente durante le attività programmate. Ragion per cui lo scrivente ed il custode nominato hanno consegnato la scheda informativa al Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** come prescritto all'interno del fascicolo: **"Linee guida per l'esperto nella redazione della**



relazione di stima ai sensi degli artt. 568 c.p.c e 173 bis disp. Att. C.p.c.” – Sezione C

– **Punto 3.** Rendendolo edotto su quelli che sono i temi salienti e le operazioni proprie della procedura.



-RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE-

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

Durante l'attività di consulenza è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione, ubicato nel territorio di competenza del comune di **Mugnano di Napoli** alla via **Romita n. 6**, piano I, appartiene al sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, c.f. CRSSVT69C09F839X, per una quota pari a 5/8 di piena proprietà ed alla sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, c.f. PNCNLN70A42F799A, per una quota pari a 3/8 di piena proprietà. Sul punto si rileva quanto segue:

- Una quota pari a 3/8, in comunione dei beni, è giunta ai sig.ri **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** tramite atto di compravendita, per notar Monda Alfonso, del 31/07/2008 con rep. gen. n. 171518/31336, il quale è stato trascritto, presso la competente conservatoria in data 04/08/2008 ai nn. 43999/28576;
- Una quota pari ad 1/12, al sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** tramite denuncia di successione n. 890 volume 28, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il 25/10/2005 e trascritta il 25/03/2006 ai nr. 19644/10540. La stessa fu aperta il 07/11/2004 a seguito della morte della sig.ra Cuozzo Anna, con c.f. CZZNNA38M54F111J;
- Ed in ultimo, quota pari ad 1/6, al sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** tramite denuncia di successione legittima aperta in data 16/02/1977, n. 3348 volume 2370, presentata all'Ufficio del registro di Napoli e trascritta il 27/11/1978 ai nn. 24730/22450;

In ordine a quelli che sono i **diritti reali pignorati** si precisa che quelli indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto



trascritto in suo favore, con le quote così scandite: -) sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per una quota pari a 5/8; -) sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per una quota pari a 3/8.

Come da indagini catastali effettuate dallo scrivente, il bene oggetto della esecuzione immobiliare risulta, alla data in cui si scrive, censita all'interno del N.C.E.U. del territorio di competenza del Comune di **Mugnano di Napoli** prov. **(NA)** con i seguenti identificativi **Foglio 5 Particella 624 Sub 3**. I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto. Al fine di una esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, si riporta qui di seguito un **confronto delle foto satellitari**, reperite dal web tramite google.maps, con le **mappe catastali**, reperite presso gli enti competenti. (Vedi **Allegato 2**)



Figura 1: Foto Satellitare Google MAPS





Figura 2: Elaborato di Mappa Catastale

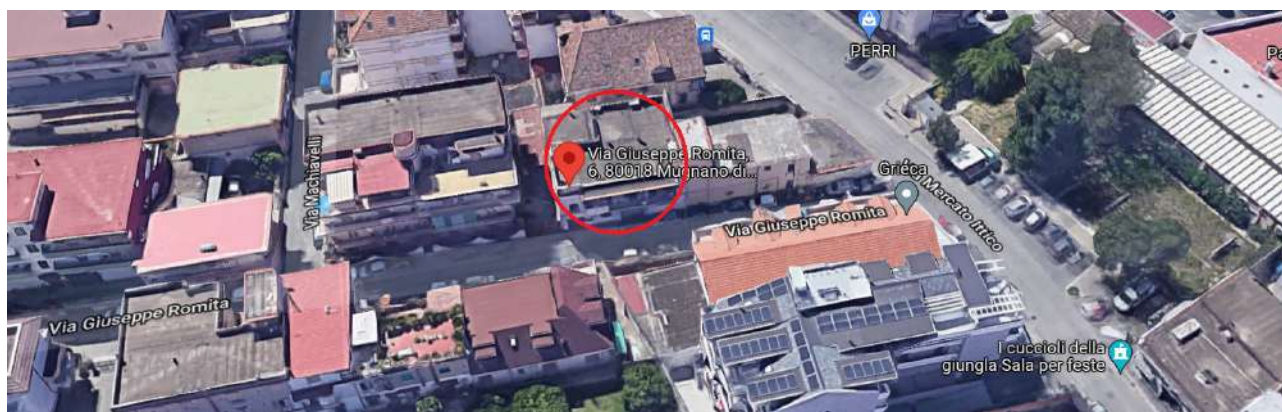


Figura 3: Foto Satellitare Google Maps 3d

LOTTO 1 – UNICO

Particella 624 Sub 3 : Appartamento posto al piano **primo** di un edificio plurifamiliare, non costituito in condominio. Questo risulta composta da **n°4** vani catastali (cfr. visura catastale) e nello specifico, le funzioni sono così ripartite: - **zona giorno**: alla quale si accede in maniera diretta dal vano di ingresso, tramite una scala a servizio di tutte le unità immobiliari presenti. In unico ambiente risulta declinato sia il vano cucina che salone, il quale è dotato di un'ampia finestratura, con affaccio sul balcone, la quale fornisce un'ampia luminosità all'ambiente rendendolo molto godibile e gradevole; - **zona notte**:



nettamente distaccata rispetto alla zona giorno, tramite un vano che conduce in un disimpegno attraverso il quale sono raggiungibili le due camere da letto ed il vano servizio igienico;

Di seguito, in maniera puntuale, vengono riportati tutti i dati maggiormente significativi, sotto un aspetto catastale, relativi all'immobile:

Comune	Indirizzo	Foglio	P.IIa	Sub.	Piano
<i>Mugnano di Napoli</i>	<i>VIA GIUSEPPE ROMITA n. 6</i>	<i>5</i>	<i>624</i>	<i>3</i>	<i>1</i>
Categoria	Classe	Cons. Cat.	Sup. Cat.	Ren. Cat.	xxxx x
<i>A/2 - Abitazioni di tipo civile</i>	<i>3</i>	<i>4 Vani</i>	<i>71,00 mq</i>	<i>340,86 €</i>	<i>xxxxx</i>

NOTE CATASTALI ESPERTO: I dati riportati in visura sono conformi a quanto riportato in loco. Al contempo si segnala che le consistenze catastali, inerenti **gli spazi interni**, coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco in data **14/06/2021** ma la distribuzione interna delle stesse **non sono conformi con quanto riportato in planimetria catastale.** Al fine di fornire una connotazione grafica a quanto appena esposto si invita il lettore a visionare l'elaborato grafico di riscontro metrico, riportato in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 8**)

La discordanza appena enunciata fa sì che non vi sia la dovuta conformità catastale ed urbanistica, ragion per cui, prima di qualsiasi operazione, sarà necessario sanare questo aspetto sia da un punto di vista urbanistico che catastale. Dal punto di vista urbanistico sarà necessario presentare presso l'UTC del Comune di **Mugnano di Napoli** una C.I.L.A.



in sanatoria, ex art. 6-bis del D.p.R. 380/2001 ss.mm.ii. A valle dell'allineamento urbanistico, bisognerà depositare una nuova planimetria catastale tramite la presentazione, presso il competente Ufficio del Territorio, di pratica **DOCFA**. Tali attività dovranno essere svolte a mezzo di tecnico abilitato. I costi per le operazioni su richiamate sono così sintetizzati:

- C.I.L.A. in sanatoria: 1.800,00 €
- Diritti Segreteria (n°1 pratiche): 100,00 € x 1=..... 100,00 €
- Sanzione Amministrativa (n°1 pratiche): 1.000,00 € x 1=..... 1.000,00 €
- DOCFA – Parcella: 500,00 €
- DOCFA – Diritti Istruttoria: 50,00 €

Totale: **3.450,00 €**

CONFINI LOTTO 1: **Foglio 5 Particella 624 Sub 3**. Come desunto sia dalle planimetrie catastali, che dagli estratti di mappa, nonché durante gli accessi effettuati, il lotto individuato confina:

A Est: Foglio 5 Particella 661

A Sud: Foglio 5 Particella 278

A Nord: STRADA COMUNALE

A Ovest: Foglio 5 Particella 625

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



Nella data prestabilita per l'inizio delle attività peritali, identificato l'immobile oggetto di esecuzione il quale, si ricorda in questa sede, che è ubicato in **Mugnano di Napoli** alla via **Giuseppe Romita** n. **6**, Scala. **U** Interno **2** Piano **1**, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale, per la misurazione delle distanze orizzontali, e metro rigido di legno, per la misurazione delle distanze verticali, tali riscontri vengono riportati in allegato alla presente (Vedi **Allegato 8**).

In tale data, come si può riscontrare da verbale allegato redatto, e depositato dal custode nominato, si è constatato che il cespite era occupato dal Sig. **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e dalla famiglia**.

L' **UNITA' IMMOBILIARE**, di cui fa parte il lotto n.1, è un appartamento posto al **primo** piano di un fabbricato plurifamiliare, il quale si sviluppa su n°**2** livelli: piano rialzato, primo, i quali sono collegati tramite una scala unica posta in posizione **laterale**, attorno alla quale si innestano le varie unità residenziale. L'accesso al fabbricato, di tipo pedonale, avviene in maniera diretta dalla via Romita. Il fabbricato, nei suoi elementi esterni, versa in uno stato conservativo **Scadente**, di contro, l'interno dell'immobile oggetto di esecuzione versa in uno stato conservativo medio. Nonostante la natura plurifamiliare del fabbricato esso **non è costituito in condominio**. Non essendo stato costituito alcuna forma di condominio non è presente alcuna dotazione condominiale.

L'appartamento, oggetto di esecuzione, è suddiviso, in maniera netta in due zone funzionali, così articolate:

- **zona giorno**: alla quale si accede in maniera diretta dal vano di ingresso, tramite una scala a servizio di tutte le unità immobiliari presenti. In unico ambiente risulta



declinato sia il vano cucina che salone, il quale è dotato di un'ampia finestratura, con affaccio sul balcone, la quale fornisce un'ampia luminosità all'ambiente rendendolo molto godibile e gradevole;

- **zona notte:** nettamente distaccata rispetto alla zona giorno, tramite un vano che conduce in un disimpegno attraverso il quale sono raggiungibili le due camere da letto ed il vano servizio igienico;

Gli spazi interni sono ben tenuti, le pareti sono intonacate e tinteggiate, di contro le superfici destinate ad accogliere i servizi igienici sono rifinite con rivestimenti ceramici tali da garantire un idoneo stato di igiene e salubrità degli ambienti. Gli infissi interni sono in legno, a battente, singolo per gli spazi interni e doppio per quello che dà sull'esterno. Si specifica che questi sono rivestiti con persiane napoletane in ferro, tali da garantire una maggiore sicurezza per l'immobile.

Per quanto concerne l'**attestato di prestazione energetica (A.P.E.)** dall'atto di acquisto non era presente alcun A.P.E.. Attualmente non è stato fornito alcun attestato che possa giustificare la sua presenza o meno. Seguendo i prezzi di mercato, il costo medio per l'acquisizione di un'APE, è pari a **250,00 €**.

Al fine di meglio definire, anche da un punto di vista spaziale e materico l'immobile oggetto della presente, oltre alla descrizione di tutti gli ambienti e di tutte le caratteristiche che lo compongono lo scrivente, di seguito, ha ritenuto opportuno riportare le foto maggiormente significative, per le restanti si invita il lettore a visionare il report fotografico riportato in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 1**).





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

Al fine di dare risposta nel migliore dei modi al seguente quesito lo scrivente ha provveduto all'acquisizione del seguente materiale catastale: -) Visura catastale, -)



Elaborato Planimetrico, -) Elaborato di tipo mappale, -) Planimetria Catastale. (Vedi **Allegato 2**).

Situazione dell'unità immobiliare:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/12/2021

Dati identificativi: Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA)

Foglio 5 Particella 624 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MUGNANO DI NAPOLI (F799) (NA)

Foglio 5 Particella 624

Classamento:

Rendita: Euro 340,86

Categoria A/2^a), Classe 3, Consistenza 4 vani

Foglio 5 Particella 624 Subalterno 3

Indirizzo: VIA GIUSEPPE ROMITA n. 6 Scala. U Interno 2 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 71 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 68 m²

Situazione degli intestati

> Intestati catastali

> 1. CARUSO SALVATORE (CF CRSSVT69C09F839X)

nato a NAPOLI (NA) il 09/03/1969

Diritto di: Proprieta' per 250/1000 bene personale

> 2. CARUSO SALVATORE (CF CRSSVT69C09F839X)

nato a NAPOLI (NA) il 09/03/1969

Diritto di: Proprieta' per 375/1000 in regime di comunione dei beni

> 3. PANICO ANGELINA (CF PNCNLN70A42F799A)

nata a MUGNANO DI NAPOLI (NA) il 02/01/1970

Diritto di: Proprieta' per 375/1000 in regime di comunione dei beni

Si precisa in questa sede l'**esatta corrispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con i dati indicati all'interno degli elaborati prodotti dalle sedi competenti.



I dati riportati in visura sono conformi a quanto riportato in loco. Al contempo si segnala che le consistenze catastali, inerenti **gli spazi interni**, coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco in data **14/06/2021** ma la distribuzione interna delle stesse **non sono conformi con quanto riportato in planimetria catastale.**

Non si riscontrano variazioni, in merito ai dati identificativi essenziali effettuate dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

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

LOTTO UNICO: - quota di 1/1 proprietà di **appartamento** ubicato in **Mugnano di Napoli (NA)**, alla via **VIA Giuseppe Romita n. 6**, pianto **Primo int. Due**; è composto da **4 vani**, confina con **Foglio 5 Particella 278** a sud, confina con **STRADA COMUNALE** a nord, confina con **Foglio 5 Particella 625** a ovest, confina con la **Foglio 5 Particella 661** a est, è riportato nel **C.F. (catasto fabbricati)** del Comune di **Mugnano di Napoli (NA)** al foglio **5** particella **624** sub. **3** ; il descritto stato dei luoghi **non** corrisponde alla consistenza catastale con special riferimento **ad una diversa distribuzione degli spazi interni, non risulta** ordine di demolizione del bene; ; ricade in zona **“Zona B1 – Residenziale di completamento estensivo”**

PREZZO BASE euro **83.181,06 €**;

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



Al fine di dare compiuta risposta al seguente quesito, si riportano di seguito tutti i passaggi di proprietà che hanno interessato il bene:

1. Una quota pari a $3/8$, in comunione dei beni, è giunta ai sig.ri **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** tramite atto di compravendita, per notar Monda Alfonso, del 31/07/2008 con rep. gen. n. 171518/31336, il quale è stato trascritto, presso la competente conservatoria in data 04/08/2008 ai nn. 43999/28576;
2. Una quota pari ad $1/12$, al sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** tramite denuncia di successione n. 890 volume 28, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il 25/10/2005 e trascritta il 25/03/2006 ai nr. 19644/10540. La stessa fu aperta il 07/11/2004 a seguito della morte della sig.ra Cuozzo Anna, con c.f. CZZNNA38M54F111J;
3. Ed in ultimo, quota pari ad $1/6$, al sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** tramite denuncia di successione legittima aperta in data 16/02/1977, n. 3348 volume 2370, presentata all'Ufficio del registro di Napoli e trascritta il 27/11/1978 ai nn. 24730/22450;

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

Si è proceduto alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, e si indica qui di seguito quanto riscontrato: (Vedi **Allegato 7**)

- Richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo pec in data **24/05/2021** la quale veniva formalizzata e portata a compimento e veniva reperita la seguente documentazione:



- **Licenza Edilizia 122/1967 del 29/04/1968**, avente ad oggetto: *“Costruzione di un fabbricato per un complesso di n. 1 laboratorio nuovi vani e n. 1 accessori”*
- **Licenza Edilizia 132/1968 del 30/08/1968**, avente ad oggetto: *“Costruzione di un fabbricato in un fabbricato in sopraelevazione”* alla quale è allegata l'autorizzazione di abitabilità del 13/03/1972. Con tale titolo è stato realizzato il cespite oggetto di esecuzione.
- **Autorizzazione di Abitabilità del 13/03/1972;**
- Certificazione di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio in data 31/05/2021 con il quale si definisce che il cespite è allocato in zona urbanistica: **Zona B1 – Residenziale di completamento estensivo.**

Sulla scorta della documentazione su richiamata, con special riferimento alla tavola grafica, allegata alla **Licenza Edilizia 132/1968 del 30/08/1968**, appare evidente che non vi è conformità tra quanto assentito e quanto riportato in concessione edilizia. Nel caso di specie si sottolineano le seguenti non conformità: -) Diversa Distribuzione degli spazi interni, -) Diversa distribuzione del balcone con affaccio sul retro. In ordine alla prima non conformità, come già detto in precedenza, la stessa è sanabile in sede urbanistica tramite la produzione di una C.I.L.A. in sanatoria, ex art. 6-bis del D.p.R. 380/2001 ss.mm.ii i cui costi sono stati analizzati in precedenza. Per ciò che attiene a diversa conformazione del balcone retrostante, dovrà essere sanata tramite un **accertamento di conformità**, ex art. 37 del D.p.R. 380/2001 ss.mm.ii., e una richiesta di **autorizzazione sismica in sanatoria** presso la competente commissione comunale. A valle dell'allineamento urbanistico, bisognerà depositare una nuova planimetria catastale tramite la presentazione, presso il competente Ufficio del Territorio, di pratica **DOCFA**. Tali attività dovranno essere svolte a mezzo di tecnico abilitato. I costi per le operazioni su richiamate sono così sintetizzati:



- Accertamento di Conformità – Parcella: 2.500,00 €
- Autorizzazione sismica in sanatoria – Parcella: 1.800,00 €
- Diritti Segreteria (n°1 pratiche): 100,00 € x 1=..... 100,00 €
- DOCFA – Parcella: 500,00 €
- DOCFA – Diritti Istruttoria: 50,00 €

Totale: **4.950,00 €**

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

Attualmente l'immobile pignorato risulta occupato dalla sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e dalla sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Come si evince dal verbale di sopralluogo del **14/06/2021**, in precedenza citato, egli era presente all'atto del predetto sopralluogo, ed ha garantito l'accesso presso i luoghi di causa. Di seguito si riportano i loro riferimenti:

1. Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **Napoli (NA)**, il **09/03/1969**;
2. Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **Napoli (NA)**, il **02/01/1970**;

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire **certificato storico di residenza** dell'esecutato che, unitamente agli altri certificati comunali, si riportano in allegato alla presente (Vedi **Allegato 5**).

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



Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rintracciata dal sottoscritto C.T.U., reperita presso Uffici Comunali – Catasto – Conservatoria (Vedi **Allegato 4 e 9**), non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare si conferma in questa sede che:

- Dalle Visure Ipotecarie effettuate presso la Competente Conservatoria non risultano pendenze per ulteriori procedimenti giudiziari civili;
- Da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U., che ha provveduto a recuperare presso i comuni competenti tutta la documentazione necessaria, non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico – artistici;
- Dai Registri Immobiliari consultati non è emerso alcun atto impositivo di servitù.

In caso di confronti e ulteriori approfondimenti degli aspetti qui richiamati si invita l'Onorevole Giudicante a visionare la documentazione allegata in calce alla presente. Il cespite, come già detto in precedenza, è dotato di **Autorizzazione di Abitabilità del 13/03/1972**

Restano ferme le discordanze e non conformità di stampo urbanistico/catastale approfondite ai punti precedenti, e che dovranno essere sanate prima di qualsiasi operazione.

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



Come si evince dalla documentazione, inerente lo strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio di **Mugnano di Napli** l'immobile oggetto della presente **non** ricade su suolo demaniale. (Vedi **Allegato 7**)

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

Come già ampiamente discusso e dimostrato tramite la documentazione, raccolta presso gli enti preposti, e allegata alla presente relazione. **Sui beni pignorati non gravano pesi ed oneri di altro tipo.**

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

Si ricorda in questa sede, come già enunciato precedentemente, che nel fabbricato dove è allocato l'immobile oggetto del presente procedimento non è stato costituito alcun condominio. A valle di questa considerazione si può tranquillamente affermare che:

- **Non ci sono** spese condominiali ordinarie annue da sostenere e ne tanto meno spese di gestione fisse.
- **Non sono** presenti spese straordinarie, l'immobile risulta ristrutturato e dal punto di vista edile in buono stato.
- **Non ci sono** spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- **Non ci sono** ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

Punto principale del presente quesito è quello di determinare il valore di mercato del compendio oggetto della presente relazione.

La stima del valore di mercato di immobili con aree esterne, esclude esplicitamente l'impiego del procedimento monoparametrico basato su un unico parametro di stima, perché comprende due tipi di superfici: **Le superfici del fabbricato e le aree esterne.**

Nella migliore prassi professionale, la valutazione degli immobili si svolge con i tre procedimenti di stima: **“market approach”**, **“income approach”** e **“cost approach”**, questi compendiano la valutazione riferendola rispettivamente al mercato, alla redditività e alle componenti degli immobili.

Il **market approach** è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato.

Il **income approach** stima per capitalizzazione del reddito o stima analitica o stima reddituale o metodo finanziario, comprende i metodi, le tecniche e le procedure per



analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. Si utilizza l'Income Approach quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il Market Comparison Approach oppure nella verifica del valore di stima ottenuto con altri procedimenti.

Il **cost approach** è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (*International Valuation Standards, IVS*)

La misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle Valutazioni immobiliari". Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato.

Segmento di Mercato



Il segmento di mercato è formato da **unità residenziali prevalentemente PLURIFAMILIARI**, con destinazione d'uso **residenziale**, dotati di servizi e pertinenze dirette situati in zona urbanistica in adiacente al centro urbano del comune di **MUGNANO DI NAPOLI**.

L'attuale fase di mercato è da considerarsi in contrazione. Nel segmento di mercato sono stati rilevati innumerevoli immobili simili e comparabili **alle tipologia di immobile che va a comporre la massa di via Romita**. Avendo fatto una panoramica sui tre metodi di confronto maggiormente utilizzati nella consuetudine professionale, in questa sede si va ad indicare quello che il metodo che sarà utilizzato all'interno della presente. Trattandosi di immobili con caratteristiche, *strutturali – tipologiche – impiantistiche – architettoniche* estremamente comuni nell'area del comune di **MUGNANO DI NAPOLI**, in particolar modo nella zona adiacente al centro storico, e che le transazioni immobiliari che coinvolgono immobili con caratteristiche simili sono all'ordine del giorno, si è scelto di utilizzare il metodo del **market approach**. Entriamo adesso nel vivo della stima andando ad operare in prima battuta il **Market Comparison approach**.

Le Unità di Confronto - VALORI OMI

Per poter ricavare il Valore Unitario Minimo ed il Valore Unitario Massimo da poi far interagire con la Superficie Commerciale, calcolate in seguito, saranno percorse due strade differenti.

Per la prima sono stati utilizzati i dati riportati e catalogati **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, per il comune di **MUGNANO DI NAPOLI** ed ovviamente è stato verificato in quale "fascia OMI" ricade la Via **ROMITA**. Nello specifico



questa ricade nella zona **C4/Semicentrale/CORSO Centrale/CENTRO: VIA NAPOLI, VIA PAVESE, VIA DE CURTIS, VIA MERCATO, VIA MONTALE.**

La banca dati suddivide le tipologie edilizie in **quattro** principali categorie: **residenziale, commerciale, terziaria, produttiva**, che individuano completamente l'intero mercato immobiliare. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, unità di misura di riferimento, il valore unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, e che individuano il range entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria può variare, in occasione di una trattativa di compravendita.

Considerato che la massa considerata è esclusivamente ad uso **residenziale** vengono di seguito riportati i dati OMI riferiti alla tipologia. I dati ricavati dall'Osservatorio Immobiliare si riferiscono agli anni **2021 e 2019** per la tipologia **residenziale**. Per agevolare il lettore e dare un'immediata rispondenza dei dati ricavati, si riportano di seguito gli screen shot dei valori catalogati:

Provincia: NAPOLI

Comune: MUGNANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA NAPOLI, VIA PAVESE, VIA DE CURTIS, VIA MERCATO, VIA MONTALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2



Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1900	L	3,6	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1300	L	2,5	3,8	L
Box	NORMALE	800	1200	L	2,7	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1950	L	3,8	5,7	L

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	L	3,7	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1250	L	2,5	3,9	L
Box	NORMALE	760	1150	L	2,9	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1850	L	3,9	5,7	L

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	L	3,7	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1250	L	2,5	3,9	L
Box	NORMALE	760	1150	L	2,9	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1850	L	3,9	5,7	L

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1850	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1250	L	2,5	3,9	L
Box	NORMALE	760	1150	L	2,9	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1900	L	3,9	5,9	L

Come si può osservare dalle tabelle riportate tra la rilevazione effettuata sul **secondo semestre del 2019** e quella effettuata sul **primo semestre del 2021**, i dati sono pressochè costanti. A valle di queste considerazioni e dei dati raccolti e riportati, si può affermare di poter utilizzare come valori unitari di mercato *minimi e massimo* i seguenti valori:

	Anno	Semestre	V. minimo	V. MASSIMO	V. Medio
1	2021	I	1.250,00 €	1.900,00 €	1.575,00 €
2	2020	II	1.200,00 €	1.800,00 €	1.500,00 €
3	2020	I	1.200,00 €	1.800,00 €	1.500,00 €
4	2019	II	1.250,00 €	1.900,00 €	1.575,00 €

Valore di Confronto	1.537,50 €
---------------------	-------------------

Le Unità di Confronto - VALORI BORSINO IMMOBILIARE

Come già preannunciato in premessa, nonché già effettuato al punto precedente, sono stati reperiti i valori di mercato, per immobili paragonabili a quelli oggetto di causa. In questo caso, come parametro di riferimento è stato usato il **BORSINO IMMOBILIARE**, all'interno del quale si possono apprezzare i dati ricavati dalle ultime compravendite effettuate nel settore di mercato in cui è allocato il sub, con specifico riferimento all'aria territoriale su cui insiste il compendio oggetto del contendere. (Cfr. **All. 4**).

Si riporta di seguito, in maniera puntuale, uno stralcio dei valori ricavati:





Abitazioni in stabili di 1° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo: Euro **1.130** | Valore medio: Euro **1.498** | Valore massimo: Euro **1.866**

Valuta subito questo immobile

SUPERFICI COMMERCIALI

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

	Piano	Ambiente	Lung. (m)	Larg. (m)	Rilevato (mq)	Sup. Utile (mq)	Coeff. Correttivo	Sup. Commerciale (mq)
1	PI	Disimpegno	3,22	1,70	5,47	6,02	0,35	2,11
2	PI	Salone/Cucina	4,66	5,33	24,84	27,32	1	27,32
3	PI	Camera 1	3,48	3,68	12,81	14,09	1	14,09
4	PI	Camera 2	3,48	2,50	8,70	9,57	1	9,57
5	PI	Bagno 1	1,85	2,64	4,88	5,37	1	5,37
6	PI	Balcone	xxx	xxx	8,86	9,75	0,25	2,44
TOTALE								60,90

Una volta fatto il punto su quelle che sono le superfici commerciali totali da considerare, si potrà entrare nel merito del procedimento di stima, questo sarà basato sull'interazione tra i valori di mercato calcolati, quelli derivanti dall'**Osservatorio Immobiliare**, nonché quelli derivanti dal **BORSINO IMMOBILIARE** della Provincia di **NAPOLI**.

Per tener conto dello stato d'uso della unità immobiliare è stato applicato il seguente deprezzamento:

- Per stato d'uso **medio** un deprezzamento del **10%**, legato unicamente all'**usura del tempo**, con relativo coefficiente correttivo pari a **0,10**;



Nella seguente tabella di calcolo viene riportato il valore di mercato calcolato:

	P.IIa	Sub.	Sup. Comm.	V. Confr. O.M.I.	V. Confr. BORSINO	V. Mercato Medio	Stato Conservativo	VALORE MERCATO
1	624	3	60,90	€ 1.537,50	€ 1.498,00	€ 1.517,75	0,9	€ 83.181,06

Secondo il MCA, il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a (V1)= € 83.181,06.

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

Come si evince dalla presente trattazione e, ovviamente il tutto supportato e suffragato dal materiale recuperato presso gli enti preposti ed allegato alla presente, **il pignoramento non ha ad oggetto una 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.*

Prima di entrare nel merito del quesito su richiamato si invita chi legge, per una più ampia visione ed approfondimento, a visionare le certificazioni reperite presso gli enti competenti e riportate in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 05**)

Alla data attuale per ciò che attiene la residenza anagrafica del debitore esecutato si constata la seguente situazione:

1. Sig. **xxxxxxxxxxxxxxxx** nato a **Napoli (NA)**, il **09/03/1969** residente in **Mugnano di Napoli**, alla via **G. Romita n.6;**



- CONCLUSIONI -

Il sottoscritto perito, tenuto conto di quanto sopra esposto ed ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuali ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato, si compone di **30 pagine + 1**, oltre a tutti gli allegati.

Qualiano, 15/12/2021

Con Osservanza,

f.to digitalmente

Ing. Antonio Di Fiore

Allegati:

- doc.01 - Report Fotografico
- doc.02 - Documentazione Catastale
- doc.03 - Ispezioni Ipotecarie
- doc.04 - Valori di Mercato Comparabili
- doc.05 - Certificazioni
- doc.06 - Atti Notarili
- doc.07 - Materiale UTC
- doc.08 - Riscontro Metrico in SITO

