



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO n. 233/2019 R.G.E.**

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rosanna Misso  
nell'Esecuzione Immobiliare 233/2019 del R.G.E.

promossa da

**##Banca Monte Paschi di Siena S.p.a.##**

contro

**##OMISSIS##**

## INCARICO

All'udienza del 22/06/2021, la sottoscritta Arch. Rosanna Misso, veniva nominato *esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.*, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con deposito del documento nel fascicolo telematico con accettazione da parte della cancelleria in data 23/06/2021.

## PREMESSA

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali dopo pochi giorni dall'incarico, effettuando preliminarmente indagini catastali e sui titoli di provenienza del bene per individuare l'esatta localizzazione sul territorio dell'immobile ed accertare la proprietà dell'esecutato. Il primo accesso è stato effettuato in data 20 luglio 2021 durante il quale è stato possibile accedere all'immobile (verbale di accesso in ALLEGATO 1).

Al fine di redigere la presente relazione e corredarla di tutta la documentazione necessaria a verificare la titolarità e la regolarità del bene pignorato la sottoscritta si è recata presso i seguenti uffici e organi competenti:

- **Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli** settore urbanistica, territorio ed edilizia privata – al fine di acquisire informazioni sulla regolarità del bene, verificare i dati emersi dalla lettura dei titoli ed i vincoli territoriali dell'area su cui esso è stato edificato e acquisire informazioni su usi civici e destinazioni, eventuali proprietà demaniali;
- **Ufficio del Catasto di Napoli (ispezioni telematiche piattaforma Sister2)** – per acquisire visure al terreno, al fabbricato, planimetrie catastali, estratti dal foglio di mappa al catasto fabbricati, visionare le mappe cartacee al catasto terreni e verificarne l'allineamento catastale;
- **Agenzia del territorio** (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Napoli 2 – e Archivio Notarile di Napoli (Via S.Paolo) per effettuare le ispezioni ipotecarie, consultare gli atti notarili, effettuare la copia degli atti notarili necessari e recuperare l'atto di acquisizione dell'immobile più recente;
- **Comune di Mugnano di Napoli – Servizi Demografici e Ufficio Stato Civile** per acquisire i certificati di residenza storico e stato civile dell'esecutato.

### **CONTROLLO PRELIMINARE**

Come specificato nel verbale di giuramento la sottoscritta ha provveduto a depositare il modulo per il controllo preliminare dei documenti con la dicitura '*documentazione completa - no atti al GE*' nel fascicolo telematico in data 26/07/2021. In particolare a seguito dello studio del fascicolo e delle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Catasto, gli Uffici Stato Civile e Servizi Demografici si è proceduto ad individuare:

- creditore procedente
- titolo esecutivo posseduto
- presenza di altri creditori intervenuti
- assenza di comproprietari
- presenza della certificazione notarile sostitutiva ed integrazione
- presenza dell'estratto catastale storico
- stato civile dell'esecutato
- residenza attraverso l'acquisizione del 'certificato di residenza storico' dell'esecutato.

Precisazione: NELLA RELAZIONE DEPOSITATA SI PRECISA CHE IL DEBITORE RISULTA CELIBE (Cfr. atto di 'controllo documenti' depositato in data 26/07/2021; certificato di stato civile in ALLEGATO 2.2).

## SOPRALLUOGO

Nel giorno 20 luglio 2021 la sottoscritta con il custode Avv. OMISSIS si recavano sul luogo dove erano presenti alcuni familiari delegati dall'esecutato che consentivano l'accesso all'immobile pignorato, allo stato di fatto libero. Si effettuavano i rilievi metrici e fotografici cominciando alle ore 15,00 e concludendo alle ore 16,00 circa. Per ulteriori dettagli si rimanda al verbale depositato in allegato alla presente (ALLEGATO 1).

## RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 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 **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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 **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato

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

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

## DIRITTO REALE PIGNORATO

Il diritto reale pignorato è la PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 a OMISSIS, nato a Napoli il 3 agosto 1975 sul seguente immobile indicato nell' **atto di pignoramento** Rep. 10013/2019 del 02/05/2019, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 24/05/2019, R.G. 25673 R.P. 20255 (cfr. ALLEGATO V9 alla presente relazione) così descritto:

«(...) **abitazione di tipo civile** in Comune di **Mugnano di Napoli, Via Torre n.18**, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio **3**. Part. **248**, sub **10**, categoria **A/2**, vani **4**, piano **n.2**».

Nella **nota di trascrizione** del pignoramento sono presenti i seguenti dati:

sezione B - Immobili; *Unità negoziale n.1, Immobile n.1 Comune G799-Mugnano di Napoli (Na), Catasto FABBRICATI; Sezione urbana- Foglio 3, Particella 248, Subalterno 10, Natura A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE; Consistenza 4 vani, Indirizzo VIA TORRE; Piano 2, N.civico 18 Piano 2 ).*

Sezione C - Soggetti **a favore** OMISSIS, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1, **contro** OMISSIS Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato in PIENA PROPRIETÀ con il seguente atto: **COMPRAVENDITA** registrato a Napoli 2 **Rep. 22643/14096 del 12 giugno 2015** (cfr. ALLEGATO V1) notaio Valentino Concetta codice fiscale VLNCCT56P66I262E in Giugliano in Campania (NA), Trascritto a Napoli 2 al R.G. 21025 R.P. 16735 il 15/06/2015.

Di seguito la descrizione dell'immobile presente nell'atto di compravendita:

Art. 1:(...) unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Mugnano di Napoli (NA) alla via Torre numero 18 e precisamente:

- appartamento posto al secondo piano, composto da quattro vani catastali; confinante con appartamento subalterno 9 (nove), con particella 249 (duecentoquarantanove) e con cassa scale (salvo altri o più recenti confini); riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 3 - particella 248 - subalterno 10 - via Torre numero 18 - pia- no 2 - categoria A/2 - classe 2 - vani 4 - Rendita Catastale euro 289,22. (...)

Nella **nota di trascrizione** dell'atto di **COMPRAVENDITA** (cfr. ALLEGATO V2), sono presenti i seguenti dati:

sezione B - Immobili, *Unità negoziale n.1, Immobile n.1 Comune G799-Mugnano di Napoli (Na), Catasto FABBRICATI; Sezione urbana- Foglio 3, Particella 248, Subalterno 10, Natura A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE; Consistenza 4 vani, Indirizzo VIA TORRE; Piano 2, N.civico 18 Piano 2* );

sezione C – Soggetti, **a favore** OMISSIS nato il 3 agosto 1975 a Napoli (Na), relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1; **contro** OMISSIS nata il 18 aprile 1949 a MUGNANO DI NAPOLI (Na), relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

Nella sezione D della nota di trascrizione si precisa che:

NELLA VENDITA SONO COMPRESI TUTTI I CONNESSI DIRITTI, GLI ACCESSORI, LE ACCESSIONI, LE PERTINENZE, LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NONCHE' LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO DI CUI L'IMMOBILE E' PARTE, COSI' COME DETERMINATE DALL'ART. 1117 C.C., DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (SE ESISTENTE) E DAI TITOLI DI PROVENIENZA. IN ORDINE ALLA PROVENIENZA, SI INDICANO I SEGUENTI TITOLI: -- **SUCCESSIONE DI MARIA TERESA LICCARDO**, DECEDUTA IN MUGNANO DI NAPOLI IL 2 MAGGIO 1968, **DEVOLUTASI PER L'USUFRUTTO UXORIO A FAVORE DEL CONIUGE NICOLA DI MATTEO**, NATO A MARANO DI NAPOLI IL 7 MARZO 1919 E PER I RESTANTI DIRITTI IN FAVORE DEI FIGLI ANGELINA, SALVATORE, RITA E MARIA ROSARIA DI MATTEO (DENUNZIA NUMERO 74 - VOLUME 156, REGISTRATA A NAPOLI IL 15 OTTOBRE 1968); -- **ATTO DEL NOTAIO GIUSEPPE BILANZONE DI NAPOLI DEL 3 OTTOBRE 1976, REGISTRATO A NAPOLI IL 12 DETTI AL NUMERO 4162 E TRASCritto A NAPOLI 2^ IL 27 OTTOBRE 1976 AI NUMERI 21717-18-19-20-21/18957-58-59-60-61**, CON IL QUALE NICOLA DI MATTEO DONO' A TUTTI I FIGLI ANGELINA, SALVATORE, RITA E MARIA ROSARIA DI MATTEO I DIRITTI DI USUFRUTTO UXORIO AD ESSO SPETTANTI RINVENIENTI DALLA SUCCESSIONE DEL RISPETTIVO CONIUGE E MADRE MARIA TERESA LICCARDO E, NELLO STESSO ATTO, I GERMANI ANGELINA, SALVATORE, RITA E MARIA ROSARIA DI MATTEO, PROCEDETTERO ALLO SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE TRA ESSI ESISTENTE, CON ATTRIBUZIONE AD ESSA RITA DI MATTEO DELLA PIENA PROPRIETA' DEL LASTRICO SOLARE SU CUI E' STATO EDIFICATO L'IMMOBILE OGGETTO DI QUEST'ATTO

**Precisazioni:** nell'ultimo atto traslativo individuato, il debitore acquisisce il diritto di PIENA PROPRIETÀ dell'immobile individuato al catasto fabbricati **del Comune di Mugnano di Napoli**



al foglio 3, particella 248, sub 10 dal 12 giugno 2015. Si rimanda ai quesiti successivi per la ricostruzione nel dettaglio della provenienza, delle variazioni catastali e della regolarità edilizia.

## BENE PIGNORATO

I dati catastali sono corrispondenti ai dati riportati nel pignoramento.

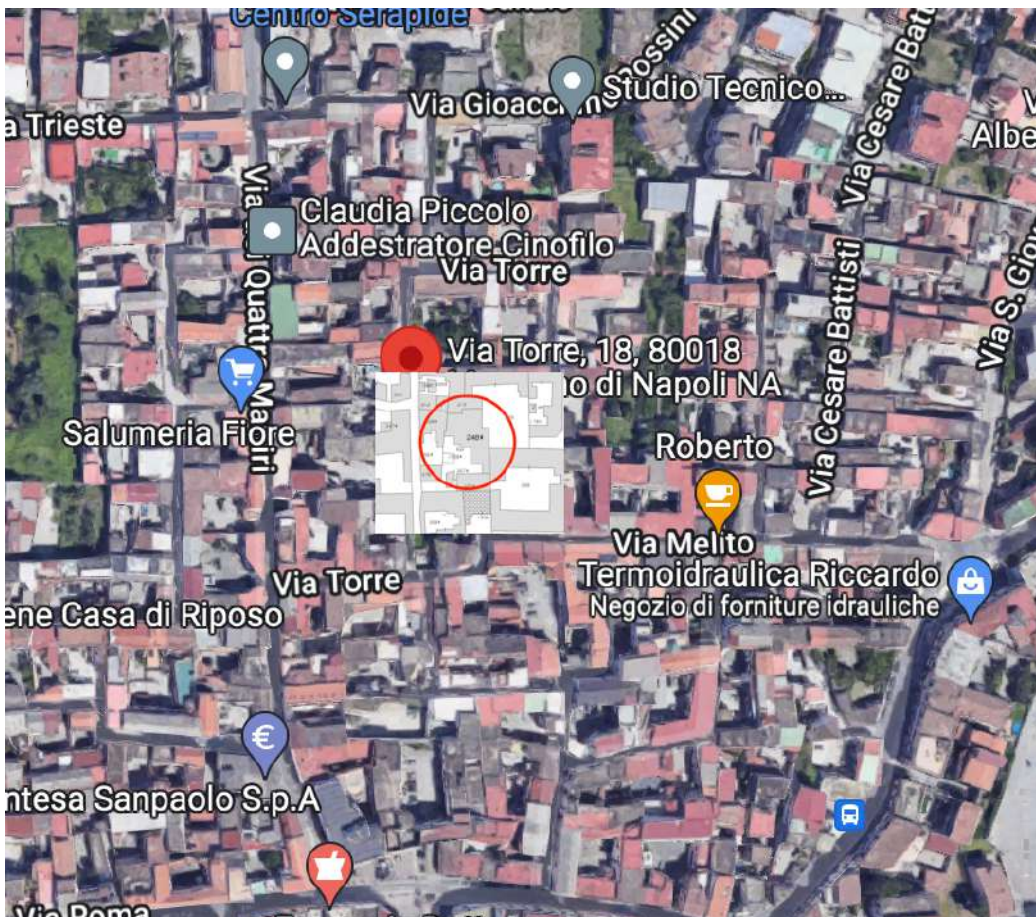
DIFFORMITA' FORMALI: non presenti.

DIFFORMITA' SOSTANZIALI: non presenti.

Si rinvia alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione dell'immobile e al quesito 6 per la regolarità edilizia.

## SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE-VISTA SATELLITARE

Al fine di individuare e localizzare esattamente l'immobile pignorato si è provveduto a sovrapporre la **vista satellitare** con la **mappa catastale**. Di seguito viene inserita la sovrapposizione effettuata oltre che in ALLEGATO 3.



## FORMAZIONE LOTTI

### LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato a Mugnano di Napoli (Na) alla Via Torre n. 18, costituito da abitazione al piano secondo; l'appartamento è composto da corridoio/disimpegno, cucina, bagno, n. 2 camere, n.1 balcone; confina con immobile al foglio 3, particella 248, sub 9 a

nord, con scala comune ad ovest, con cortile comune ad ovest e sud, con particella 249 ad est; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Magnano di Napoli al **foglio 3, p.lla 248, sub 10**.

**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 allegate 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.

L'immobile pignorato appartiene ad un piccolo fabbricato costruito presumibilmente negli anni settanta del 1900. Localizzato nel Comune di Mugnano di Napoli nei pressi del centro storico in una traversa di Via Torre. La zona è densamente abitata, servita da scuole dell'obbligo e servizi di prima necessità nei pressi del centro. Mugnano di Napoli è Comune dell'area metropolitana di Napoli in Campania con circa 35.000 abitanti ed occupa il settore nord-occidentale della periferia di Napoli denominato agro giuglianese o sub-flegreo. Esso è collegato a Napoli attraverso la Metrocampania e la Strada Provinciale 1. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è localizzato a circa 500 metri da Piazza Municipio. Il contesto residenziale è costituito da fabbricati di vecchia costruzione alcuni in pessimo stato conservativo e di altezza massima 2-3 piani. Esso condivide un cortile con altri fabbricati di media altezza. Si eleva per 3 piani dal piano stradale collegati con una scala esterna con ballatoi e non è presente l'ascensore. L'ultimo piano del fabbricato, a cui appartiene l'immobile pignorato, è collegato agli altri con una lunga rampa scoperta che fiancheggia il prospetto ovest e che conduce ad un ballatoio coperto con due ingressi corrispondenti a due appartamenti separati, di cui quello oggetto di pignoramento è la porta immediatamente a destra.



Il fabbricato è costruito con telaio in cemento armato, compresa la scala esterna, e rompagnature di forati; le finiture sono costituite da intonaco pitturato con colori pastello; infissi esterni in legno con tapparelle di pvc e/o legno con apertura a rullo. Le porte di accesso agli appartamenti presentano un pannello con finitura legno noce.

Il fabbricato si presenta complessivamente in **pessime** condizioni manutentive con evidenti lesioni e distacchi di intonaco con cadute di calcinacci che richiedono un ulteriore approfondimento.

In questa sede si può certamente evidenziare il pessimo stato di manutenzione/conservazione con incidenza sul valore finale dell'immobile che sarà considerato nel quesito relativo alla regolarità edilizia e alla stima.

Di seguito si inseriscono alcune foto rappresentative dell'edificio.



Fig.1. Ingresso del cortile dalla strada



Fig. 2. Vista del cortile, del fabbricato e della scala.



Fig.3. Vista del prospetto sud-ovest



Fig. 4. Accesso ultimo piano



### **FINITURE dell’abitazione**

All’abitazione si accede attraverso una porta d’ingresso blindata rivestita con pannelli di legno esternamente. Le pareti delle camere risultano intonacate e verniciate di bianco e nei colori pastello. La cucina ed il bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica monocottura colorata, a fantasia in cucina e monocolora tortora nel bagno. I pavimenti presentano in tutte le camere piastrelle in gres porcellanato a fantasia multicolore di media qualità.

Le porte interne sono del tipo in legno tamburato con vetro.

### **MANUTENZIONE**

Complessivamente lo stato conservativo e le condizioni igienico sanitarie dell’abitazione sono **pessime** con evidenti episodi di condensa e muffa nel corridoio che hanno determinato un quadro fessurativo dell’intonaco mediamente importante e distacchi di intonaco in cucina e sulla soletta di copertura del balcone che fanno ipotizzare una probabile infiltrazione d’acqua dal tetto. Al momento del sopralluogo ad una prima osservazione negli ambienti interni non si sono rilevate lesioni che richiedano interventi immediati d’urgenza, salvo la necessità di un necessario intervento di ripristino al fine della sicurezza sul balcone ed un monitoraggio per verificarne l’esito dei danni rilevati nel tempo.

### **IMPIANTI PRESENTI**

Impianto elettrico non a norma.

Condizionatori: sono presenti n. 2 split (soggiorno e stanzetta) aria calda-fredda e macchine collocate rispettivamente sul fronte del prospetto ovest, sul balcone e sul prospetto est.

Riscaldamento: non presente

Scalda-acqua collocato nel bagno.

Impianto drico di carico e di scarico.

N. 1 bagno con i seguenti servizi: n.1 lavabo, n.1 bidet, n.1 vasca, n.1 wc in ceramica bianca; scarichi a parete.

**Manutenzione impianti:** pessimo stato conservativo. È consigliabile una verifica tecnica degli impianti non essendo state fornite le certificazioni.

È PRESENTE L’ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA allegato all’atto di compravendita del 2015.

### **RIEPILOGO DELLE SUPERFICI**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUP. lorda mq</b>	<b>SUP. commerciale</b>
<b>Appartamento (piano 2)</b>	<b>100%</b>	<b>80,00</b>	<b>80,00</b>
<b>baconi (piano 2)</b>	<b>30%</b>	<b>5,00</b>	<b>1,5</b>
<b>TOT.</b>			<b>81,50</b>

H interna intradosso appartamento: 2.90 ml

### **PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI DELL’ABITAZIONE E DEL TERRAZZO**

Di seguito si inserisce la planimetria dello stato di fatto su rilievo eseguito da chi scrive in formato ridotto. Essa è, inoltre, presente in ALLEGATO D1 alla seguente relazione.

## STATO DI FATTO

ABITAZIONE SECONDO PIANO  
sup. 80,00 mq ; balconi 5,00 mq

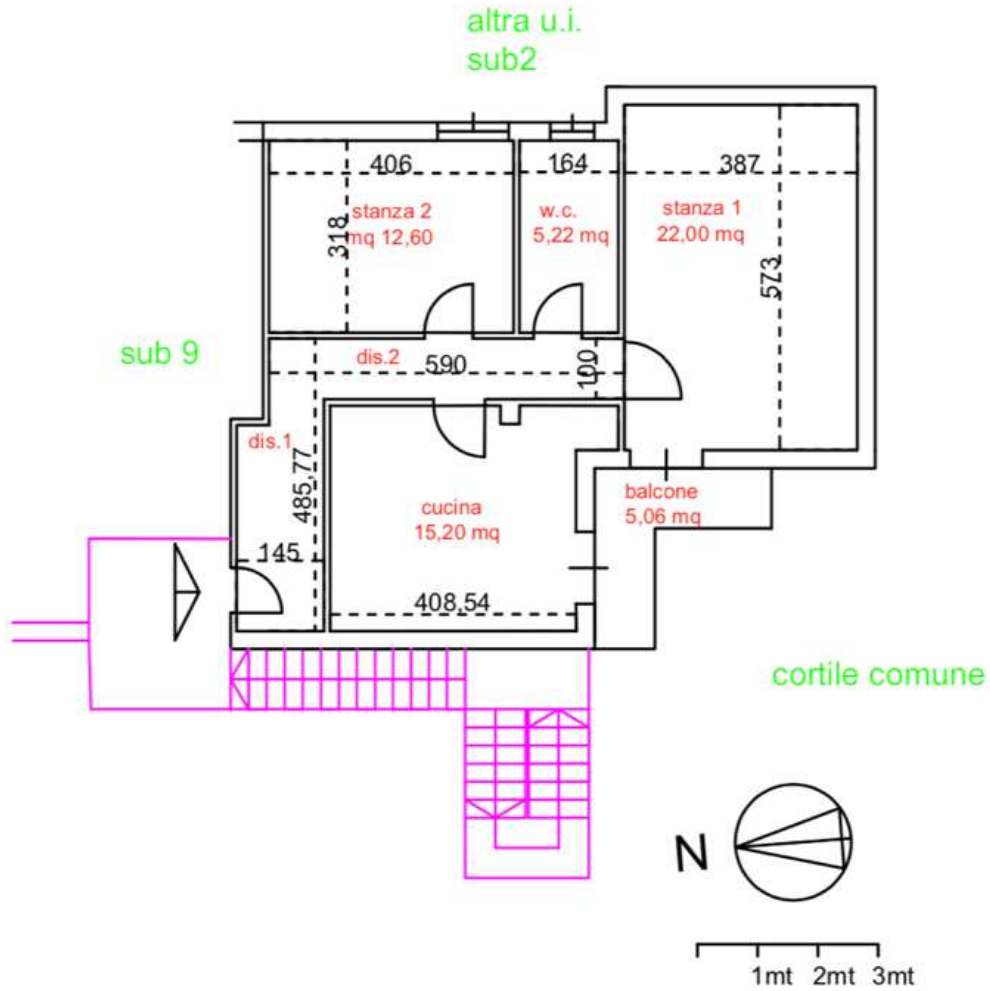


FOTO INTERNE



Fig. 5- Ingresso.



Fig. 6- Corridoio stanze.



Fig.7. Cucina.



Fig.8. Bagno.



Fig.9. Stanza 1.



Fig. 10. Stanza 2.



Fig. 11. Corridoio.



Fig.12. Cucina.



Fig.13. Balcone.



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Il bene pignorato appartiene ad un fabbricato individuato nel Catasto Terreni del Comune di Mugnano di Napoli al **foglio 3, particella 248**, qualità **Ente urbano, superficie 212 mq** con impianto meccanografico del 22/11/1972 e dati derivanti da “Variazione identificativi per allineamento mappe del 28/09/2004 pratica n.NA0579646 in atti dal 28/09/2004 (n.98976.1/2004)” (cfr. ALLEGATO C1).

Per l'immobile è presente l'**Elaborato Planimetrico** depositato con protocollo n. NA0180668 del 21/03/2012 in cui l'immobile oggetto di pignoramento è correttamente indicato al piano secondo. (cfr. ALLEGATO C3)

Nell'**”elenco immobili fabbricati”** risultano in tutto 11 immobili, di cui risultano soppressi il sub 6 ed il sub 7. (cfr. ALLEGATO C4)

L'immobile oggetto di pignoramento risulta in Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli (F799) (Na) al **foglio 3, particella 248, subalterno 10, Cat. I**, con dati derivanti da “INTEGRAZIONE IMPIANTO-PREALLINEAMENTO” (n.2018.1/1981) del 04/12/1981, pratica n.NA0406324 in atti dal 05/05/2010.

Dal 05/05/2010 al 25/10/2010, con dati derivanti da VARIAZIONE del 05/05/2010 Pratica n. NA0406324 in atti dal 05/05/2010 ATTRIBUZIONE RENDITA (n. 29187.1/2010). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) con i seguenti identificativi:

**Foglio 3, part. 248, sub 10**, Rendita: Euro 289,22, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 4 vani.

Dal 25/10/2010 ad oggi con dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2010 Pratica n. NA0949829 in atti dal 25/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71407.1/2010). Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94) con i seguenti identificativi:

**Foglio 3, part. 248, sub 10**, Rendita: Euro 289,22, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 4 vani

#### SITUAZIONE INTESTATI

**Dal 04/12/1981 al 12/06/2015** per diritto di proprietà per 1000/1000 dall'atto 1) del 04/12/1981 Pratica n.NA0406324 in atti dal 05/05/2010 INTEGRAZIONE IMPIANTO-PREALLINEAMENTO (n.2018.1/1981) dal 4/12/1981 al 12/06/2015 con diritto di proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1): OMISSIS nata a Mugnano di Napoli (Na) il 18/04/1949.

**Dal 12/06/2015** per diritto di proprietà per 1/1 dall'atto del 12/06/2015 Pubblico ufficiale Valentino Concetta Sede Giugliano in Campania (Na) Repertorio n.22643 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.16735.1/2015 Reparto PI di Napoli 2 in atti dal 15/06/2015 (cfr. ALLEGATO C7): OMISSIS nato a Napoli (Na) il 03/08/1975.

Dalle planimetrie catastali e dalle visure catastali si evince che il bene pignorato è stato costruito per sovrapposizione sul cespite al primo piano identificato con il **sub 8** derivante dalla trasformazione e dalla soppressione dei sub 6 e 7 acquisiti dal precedente proprietario per **atto di DONAZIONE del 3 ottobre 1976**, registrato a Napoli il 12 ottobre 1976 al n. 04162 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 27/10/1976 R.G. 21717 e R.P. 18957 e **atto di DIVISIONE del 3 ottobre 1976**, registrato a Napoli il 12 ottobre 1976 al n. 04162 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 2 il 27/10/1976 R.G. 21719 e R.P. 18959 . Si rimanda ai quesiti successivi in merito alla regolarità edilizia.

Effettuate le visure catastali sulle particelle acquisite dalla sig.ra OMISSIS si evince che:

la dichiarazione di **variazione in soppressione del 05/05/2010**, prot.n. NA0403728, in atti dal 05/05/2010 - VARIAZIONE - FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.29040.1/2010) ha costituito i seguenti immobili: **foglio 3, particella 248, sub 8** e soppresso i seguenti immobili: il primo identificato al foglio 3, particella 248, sub 7 e l'altro identificato al foglio 3, particella 248 sub 6, foglio 3, particella 247.

Effettuate le visure catastali sull'immobile al **foglio 3, particella 248, sub 8** si evince che la sig.ra OMISSIS risulta intestataria dell'immobile **dal 05/05/2010 al 10/06/2011 con diritto di proprietà per 1000/1000** con dati derivanti da atto del 10/06/2011, pubblico ufficiale Di Persia Luigi sede Napoli (Na) - Repertorio n.2379 – Compravendita - nota presentata con modelli Unico n.18152.1/2011 - Reparto PI di Napoli 2 in atti dal 20/06/2011. L'attuale proprietario del sub 8 è estraneo alla presente procedura. Cfr. Visure catastali del sub 6, 7 ed 8 rispettivamente in ALLEGATI C8, C9, C10.

DATI CATASTALI ATTUALI –

CATASTO FABBRICATI									
Unità immobiliare dal 09/11/2015									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	CATEGORIA	Classe	Consistenza	Superficie CATASTALE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA
-	3	248	10	A/2	2	4 vani	Totale: 81 mq Totale escluse aree scoperte**: 79 mq	Euro 289,22	Variazione del 25/10/2010 – pratica n.NA0949829 in atti dal 25/10/2010

INDIRIZZO: VIA TORRE N.18, PIANO 2

L'immobile pignorato è indicato **nell'atto di pignoramento** depositato nel fascicolo telematico e nella nota di trascrizione dello stesso con i seguenti dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli (Na) **foglio 3, particella 248, sub 10, A2**, consistenza 4 vani, Via Torre n.18, piano 2.

L'immobile pignorato è indicato **nell'atto di compravendita** Rep. 22643 del 12/06/2015 con i seguenti dati catastali: N.C.E.U. al **foglio 3, particella 248, sub 10, A2**, consistenza 4 vani, Via Torre n.18, piano 2.

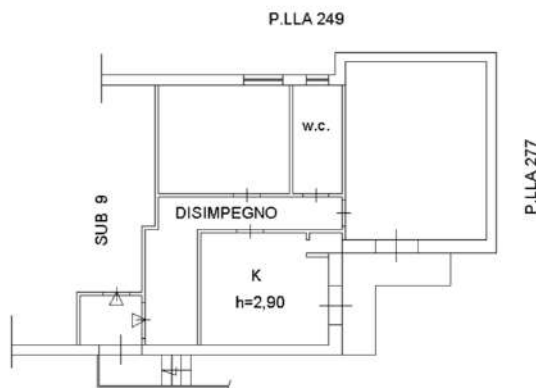
**Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati** indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, **con le risultanze catastali.**

CONFORMITA' STATO DI FATTO-PLANIMETRIA CATASTALE

La più recente **planimetria catastale** presente in atti riporta la dichiarazione protocollo n.NA0406324 del 05/05/2010. Visionata la planimetria catastale ed effettuato il confronto con lo stato di fatto si è verificato che **non esistono difformità.**

PLANIMETRIA CATASTALE DI SEGUITO ED IN ALLEGATO C6.

PIANO SECONDO



**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.

**SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

Piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Mugnano di Napoli (Na) alla Via Torre n. 18, costituito da abitazione al piano secondo con accesso da scala esterna comune; l'abitazione è composta da corridoio/disimpegno, cucina, bagno, n. 2 camere, n.1 balcone; confina con immobile al foglio 3, particella 248, sub 9 a nord, con cassa scale ad ovest, con cortile comune ad ovest e sud, con particella 249 ad est; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Magnano di Napoli al **foglio 3, p. lla 248, sub 10.**

Il descritto stato dei luoghi CORRISPONDE alla consistenza catastale in ordine a superficie; vi è domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 n. protocollo 14708 del 30/09/1986 NON ANCORA ESITATA.

**Prezzo base d'asta:** € 48.770,00

**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.

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al debitore OMISSIS con **COMPRAVENDITA Rep. 22643/14096 del 12 giugno 2015**, notaio Valentino Concetta, Codice fiscale VLNCCT56P66I262E, in Giugliano in Campania (NA) registrato a Napoli 2 **Trascritto a Napoli 2 al RG 21025 RP 16735 il 15/06/2015** (TITOLO in ALLEGATO V1; nota di Trascrizione in ALLEGATO V2).

Di seguito la descrizione fornita nell'art. 1 dell'atto suddetto:

«(...) unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Mugnano di Napoli (NA) alla via Torre numero 18 e precisamente:

- appartamento posto al secondo piano, composto da quattro vani catastali; confinante con appartamento subalterno 9 (no- ve), con particella 249 (duecentoquarantanove) e con cassa scale (salvo altri o più recenti confini); riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 3 - particella 248 - subalterno 10 - via Torre numero 18 - piano 2 - categoria A/2 - classe 2 - vani 4 - Rendita Catastale euro 289,22».

A proposito della provenienza nell' art.7 si specifica:

«(...) si indicano i seguenti titoli:

-- **successione di Maria Teresa Liccardo**, deceduta in Mugnano di Napoli il 2 maggio 1968, devolutasi per **l'usufrutto uxorio a favore del coniuge Nicola Di Matteo**, nato a Marano di Napoli il 7 marzo 1919 e per i restanti diritti in favore dei figli Angelina, Salvatore, Rita e Maria Rosaria Di Matteo (Denunzia numero 74 - Volume 156, registrata a Napoli il 15 ottobre 1968);

-- **atto del Notaio Giuseppe Bilanzone di Napoli del 3 ottobre 1976**, registrato a Napoli il 12 detti al numero 4162 e trascritto a Napoli il 27 ottobre 1976 ai numeri 21717-18-19-20-21/18957-58-59-60-61, con il quale OMISSIS **donò a tutti i figli OMISSIS i diritti di usufrutto uxorio** ad esso spettanti rinvenienti dalla successione del rispettivo coniuge e madre OMISSIS e, nello stesso atto, i germani OMISSIS, procedettero allo scioglimento della comunione tra essi esistente, con attribuzione ad essa OMISSIS della piena proprietà del lastrico solare su cui è stato edificato l'immobile oggetto di quest'atto».

RISULTANZE DALLE VISURE IPOTECARIE EFFETTUATE DA CHI SCRIVE:

*Nota di Trascrizione dell'atto di "DONAZIONE e divisione"* del 3 ottobre 1976 registrato a Napoli il 12 ottobre 1976 al n. 4162, stipulato presso il notaio Giuseppe Bilanzone di Napoli, del 27/10/1976, *R.P. 18957 RG 21717 a favore di OMISSIS contro OMISSIS.*

Nell'atto di DONAZIONE e divisione, ricevuto dal notaio Giuseppe Bilanzone di Napoli del 3 ottobre 1976 registrato a Napoli il 12 ottobre 1976 al n. 4162 «(...)il sig. OMISSIS ha donato, irrevocabilmente, ai propri figli germani OMISSIS, in comune ed in parti uguali tra loro, l'usufrutto uxorio da lui vantato, quale coniuge superstite, sull'eredità della compianta moglie OMISSIS, deceduta in Mugnano di Napoli il 2 maggio 1968 (denunzia numero 74, vol. 156 del 15 ottobre 1968) che comprende: 1)due vani terranei (...). Con lo stesso atto, il suddetto ha donato ai propri figli (...) in comune ed in parti uguali tra loro, i seguenti cespiti siti in Mugnano di Napoli, alla Via Torre 18, e precisamente: 1) un vano e primo piano (...) **partita 944, folio 3, particelle 248/6, v.Torre, 18, piano T-1, categ. A/6, classe 2, rendita catastale di lire 243 e particella 247** senza redditi; 2) i diritti, in ragione della metà sul vano terraneo o cellaio e sul vano terraneo, con sovrastante vano a primo piano, riportati in catasto alla partita 460, folio 3, particella 248/4, (...) e **particella 248/7, v. Torre, 18 piano 1, cat. A/4, classe 5, rendita catastale di lire 282 (...)**; 3) e diritti, in ragione della metà, su due vani terranei, contigui (...) alla partita 223, folio 3, particella 248/1». I donatari hanno dichiarato di accettare la suddetta donazione.

Trascrizione dell'atto di **donazione** in ALLEGATO V6.

*Nota di Trascrizione dell'atto di "donazione e DIVISIONE"* del 3 ottobre 1976, registrato a Napoli il 12 ottobre 1976, al n. 4162, stipulato presso il notaio Giuseppe Bilanzone di Napoli, del

27/10/1976 RG n.21719 RP n.18959, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS. Nel presente atto viene attribuita

«(...) SECONDA QUOTA a OMISSIS:

- 1) vano a primo piano partita 460, foglio 3, **particella 248/7, v. Torre, 18 piano 1, cat. A/4, classe 5, rendita catastale di lire 282;**
- 2) altro vano a primo piano, confinante con proprietà Tafuri, con OMISSIS e con il cortile comune e con beni della parrocchia di Mugnano e riportato in catasto alla partita 944, folio 3, **particella 248/6, via Torre, 18, piano T-1, categ. A/6, classe 2, rendita catastale di lire 243;**
- 3) nonché il diritto di sopraelevazioni sul vano terraneo (particella ) compreso nella quota che sarà attribuita a OMISSIS. I cespiti suindicato sono stati assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano, con tutti i diritti, le azioni e le ragioni, le parti comuni dell'intero fabbricato, quali il cortile comune ed i comodi di vita ivi esistenti, e con le adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, comunioni e gli altri accessori».

Trascrizione dell'atto di **Divisione** in ALLEGATO V7.

Elenco note sub 10 in ALLEGATO V3. Elenco note a nome di OMISSIS in ALLEGATO V4. Elenco note a nome del debitore in ALLEGATO V5.

PRECISAZIONE:

Il bene pignorato è stato costruito per sopraelevazione sul cespite al primo piano identificato al **sub 8** derivante dalla trasformazione e dalla soppressione dei sub 6 e 7 acquisiti dal precedente proprietario per **atto di DONAZIONE** del 3 ottobre 1976, registrato a Napoli il 12 ottobre 1976 al n. 04162 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 27/10/1976 R.G. 21717 e R.P. 18957 e **atto di DIVISIONE** del 3 ottobre 1976, registrato a Napoli il 12 ottobre 1976 al n. 04162 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 2 il 27/10/1976 R.G. 21719 e R.P. 18959 . Si rimanda ai quesiti successivi in merito alla regolarità edilizia.

Effettuate le visure catastali sulle particelle acquisite dalla sig.ra OMISSIS si evince che:

la dichiarazione di **variazione in soppressione del 05/05/2010**, prot.n. NA0403728, in atti dal 05/05/2010 - VARIAZIONE - FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.29040.1/2010) ha costituito i seguenti immobili: foglio 3, particella 248, sub 8 e soppresso i seguenti immobili: foglio 3, particella 248, sub 7, foglio 3, particella 248 sub 6, foglio 3, particella 247.

**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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente l'esperto distinguerà tra:

- 1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data) che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva in relazione alle quali – **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** – l'esperto procederà ad una autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e –in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo)
- 2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967**
  - i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 TU (nella originaria formulazione) in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;
  - ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano** che saranno considerati regolari 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 una autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e –in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo)
- 3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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.

L'immobile pignorato è stato costruito senza titolo edilizio presumibilmente alla fine degli anni Settanta del '900. Consultato l'Ufficio Tecnico preposto al rilascio dei titoli autorizzativi sono state inviate alla sottoscritta le seguenti comunicazioni:

- **certificazione del 22 luglio 2021 per conto del responsabile del 4° settore** – Area Urbanistica, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli in cui si evince che nell'elenco delle domande di condono edilizio formulate a nome della sig.ra ##Di Matteo Rita## è stata rilevata la richiesta di condono edilizio **prot. n.14708 in data 30/09/1986, pratica n.1638, riguardante un immobile sito in Via Torre n.18, non ancora esitata**. Che il fabbricato sito in Via Torre n.18, identificato in catasto al figlio 3 particella 248, risulta ubicato in zona A “RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA “(PRG approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.47 dell'11/03/2008).
- **Comunicazione dell'Ufficio Tecnico 4° settore – Area Urbanistica - protocollo n.14886 del 11/04/2022** su richiesta di “definizione concessione edilizia in Sanatoria pratica n.1638”, effettuata dalla sottoscritta prot. n.0014338 del 07/04/2022. Si precisa:
  - 1) che la domanda di sanatoria n. 1638 è comprensiva di n. 3 **modelli 47/85-A** relative a 3 immobili identificati con i numeri progressivi 0475782406/1, 0475782406/2, 0475782406/3;
  - 2) sono presenti n.3 bollettini postali relativi a versamenti sul ccp. N 255000, a titolo di oblazione, delle somme indicate di seguito:

Numero di conto corrente	Data del versamento	Ufficio	Importo in Lire	Numero rata
255000	20/09/1986	Mugnano di Napoli	2.667.000	1
255000	29/01/1987	Napoli – succ. 69	2.755.000	2
255000	08/04/1987	Napoli – succ. 69	2.806.000	3

- 3) Note del responsabile del settore tecnico urbanistica prot. n.20386 in data 23/11/1994; prot. 24932 in data 29/12/1995; prot. 15497 in data 19/10/2006; integrazione atti a firma della sig.ra di OMISSIS prodotta in data 25/01/2011 al protocollo n.1356 con allegati relazione tecnica e n. 2 grafici riguardanti il sub 8.

Nella nota si indica la procedura oltre che i parametri di riferimento per procedere alla regolarizzazione dell'immobile.

In primis è necessario integrare il fascicolo producendo per l'immobile in questione la seguente documentazione tecnica integrativa:

- 1) Relazione tecnica in triplice copia a firma di un tecnico abilitato riportante la quantificazione delle superfici e dei volumi oggetto di sanatoria riferita alle singole unità oggetto della domanda.
- 2) Grafici in triplice copia riguardanti le opere abusive, con piante, prospetti e sezioni;
- 3) Eventuale Schema di ripartizione della somma già versata per oblazione relativamente alle unità immobiliari interessate.
- 4) Certificato di idoneità statica redatto da un tecnico abilitato PER L'INTERO FABBRICATO.
- 5) Rilievo fotografico.
- 6) Certificato storico di residenza in caso di applicazione della riduzione prevista dalla L.R.C. n.38/85.
- 7) Dichiarazione antimafia con allegati e documenti d'identità.
- 8) Versamento della somma dovuta per diritti di segreteria, quantizzato come di seguito: per volumi da 0,00 a 600 mc: 51,65 Euro; per volumi oltre i 600 mc e fino a 1800 mc: 258,23 Euro; per volumi oltre i 1800 mc: 516,46 Euro.

Di seguito si calcolano i costi per la regolarizzazione edilizia sulle superfici di seguito riepilogate:

Superficie abitabile	80,00 mq
Servizi accessori/balconi	5,00 mq
Volume	232 mc

Per l'eventuale regolarizzazione, per ciò che concerne l'oblazione si applicano le disposizioni di legge vigenti e si forniscono i seguenti parametri come disposto nella nota:

- **oneri di urbanizzazione** 3.038,50 Lire/mc fino al 1/01/95 + interessi legali
- **costo di costruzione** 8.032,50 Lire/mq
- **diritti di segreteria e di istruttoria** 51,65 Euro (da 0 a 600 mc)
- competenze tecniche da calcolarsi nell'ordine di circa 3.000 Euro a forfet.

Si precisa che nel fascicolo non sono presenti i grafici dell'immobile pignorato per cui non è possibile procedere al confronto con lo stato di fatto.

I costi vanno aggiornati al momento della regolarizzazione edilizia.

**Visti i parametri forniti e dovendo calcolare parametri relativi a parti comuni al momento non quantizzabili precisamente per l'inesistenza di un regolamento condominiale, al fine della vendita giudiziaria si ritiene di applicare un coefficiente di abbattimento del valore dell'immobile nell'ordine del 20%.**

Certificati rilasciati dal Settore Urbanistica del comune di Mugnano di Napoli in ALLEGATO U1, U2; domanda di condono e pagamenti in ALLEGATO U3.1 e ALLEGATO U3.2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il bene pignorato è LIBERO.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

**VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

*SEZIONE A –*

NESSUNO

*SEZIONE B –*

- 1) ISCRIZIONI IPOTECARIE:

**Iscrizione ipotecaria del 15/06/2015 - Registro Particolare 2724 Registro Generale 21026**

Pubblico ufficiale Valentino Concetta Repertorio 22644/14097 del 12/06/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo sull'immobile del Comune di Mugnano di Napoli (Na) indicato nel Catasto Fabbricati **al foglio 3, particella 248, sub 10**, abitazione A2, Via Torre n.18, piano 2 **a favore di OMISSIS** per la quota di 1/1, **contro OMISSIS** per la quota di 1/1. Nota di trascrizione dell'ipoteca in ALLEGATO V8.

- 2) PIGNORAMENTI

**TRASCRIZIONE del 24/05/2019 - Registro Particolare 20255 Registro Generale 25673**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI NORD Repertorio 10013/2019 del 15/06/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sull'immobile del Comune di Mugnano di Napoli (Na) indicato nel Catasto Fabbricati **al foglio 3, particella 248, sub 10**, abitazione A2 Via Torre n.18, piano 2 **a favore di OMISSIS**



per la quota di 1/1, **contro** OMISSIS per la quota di 1/1. Nota di trascrizione del pignoramento in ALLEGATO V9.

3) **DIFFORMITA' URBANISTICHE – si consideri una detrazione per difformità pari al 20% del valore di stima.**

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

**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.

NON PRESENTE

**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 **sogetto 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 **sogetto 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.

NESSUN PESO, VINCOLO, ONERE RILEVATO

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

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

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

NON PRESENTE

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo

segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà 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.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno

concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'immobile in argomento potrà essere venduto. La determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Il mercato di riferimento è stato individuato considerando le caratteristiche costruttive, la destinazione d'uso e l'attuale stato d'uso e manutenzione dell'immobile oggetto di pignoramento. La determinazione del valore venale è stata eseguita utilizzando **il criterio di stima sintetica comparativa**,

**a) Stima sintetica comparativa.** Il metodo di stima consiste nella valutazione dell'immobile in oggetto per confronto con i prezzi medi unitari di mercato di beni aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona. Relativamente al valore di mercato espresso in Euro/mq si fornisce di seguito l'elenco delle fonti utilizzate:

a) *Osservatorio del mercato immobiliare; Borsino immobiliare.it* -

b) *Astegiudiziarie.it*. Il portale informativo delle aste e delle vendite che fornisce i valori di vendita degli immobili all'asta presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;

c) *immobiliare.it*;

d) *operatori locali*;

*Agenzia del territorio- Osservatorio mercato immobiliare:*

Anno 2021, semestre 2 – Comune di Mugnano di Napoli, zona Centro Degradato codice B2, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale  
Stato conservativo normale **min. 1.100,00 Euro max 1.650,00 Euro.**

*Borsino immobiliare* “abitazioni stabili in 1° fascia”:

abitazioni in stabili di 1° fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona: **valore minimo Euro 1.165,00, valore medio Euro 1.545,00, valore massimo Euro 1925,00.**

Operatori locali e portali di vendite private si riscontrano valori immobiliari di proposte di vendita tra **1.500,00 Euro/mq e 2.000,00 Euro/mq.**

*Astegiudiziarie.it* - Il portale informativo delle aste giudiziarie indica parametri che si discostano leggermente dai valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari, dimostrando su beni analoghi aggiudicazioni di immobili simili ad un prezzo ridotto del 10-15% rispetto al prezzo base iniziale.

Relativamente ai criteri utilizzati per il calcolo del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, si sono utilizzati i criteri recati dal regolamento di cui al DPR 23 marzo 1998 n.138 validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato:

-superficie da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm.50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm.25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm 150 -superficie dell'abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell'abitazione) da computarsi al 100%;

-superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell'abitazione;

-superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e

al 5% per la parte eccedente se non comunicanti -superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali giardini, corti, posti auto e simili) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell'abitazione e al 2% per la parte eccedente.

#### CORREZIONE VALORE IMMOBILIARE

Il valore di mercato definito viene calibrato utilizzando dei coefficienti correttivi o di merito nell'intervallo 1,00 (migliore) – 0,70 (peggiore) i cui indicatori sono forniti di seguito:

- a) Caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica,...)
- b) Caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, luminosità, panoramicità, piano, accessibilità, funzionalità...)
- c) Caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, impianti, tipologia delle strutture ...)
- d) Stato di conservazione e manutenzione
- e) Caratteristiche tipologiche (conformazione ambienti, fabbricato ...)
- f) Caratteristiche ambientali estrinseche (rumorosità, accessibilità della zona disponibilità di servizi e parcheggio...)

Gli indicatori a) ed f) sono contemplati nelle valutazioni dell'OMI, sul bene in questione si presuppone la localizzazione migliore per cui non si applicheranno coefficienti di deprezzamento. Si elencano di seguito tutte le caratteristiche considerate.

#### **b) Caratteristiche di localizzazione**

Localizzazione	coefficiente
Migliore	1
Intermedia	0,95
Peggiora	0,90

Nel caso specifico il coefficiente da prendere in considerazione è 0.95

#### Coefficiente di orientamento

Orientamento vani	coefficienti
Sud	1
Sud-est	1
Sud-ovest	1
Est	0,97
Ovest	0,97
Nord-est	0,93
Nord-ovest	0,93
Nord	0,90

Esposizione dei vani è prevalentemente sud-ovest, ed est per cui il coefficiente è 0,97

#### Coefficiente di quota

Piano	coefficiente
Terraneo rialzato	0,90
Primo	0,94
Secondo	0,96
Terzo	0,98

Il coefficiente da considerare è 0,96

#### **c) Caratteristiche tecniche e funzionali**

Tecnica costruttiva

Anni	coefficiente
------	--------------



Moderno – c.a. e finiture presenti	1
Muratura e finiture presenti	0,90
Tecnica costruttiva superata e finiture assenti	0,70

Il coefficiente da considerare è 0,70

Coefficiente di funzionalità

Suddivisione ambienti	coefficiente
Funzionale	1
Poco razionale	0,95

Il coefficiente da considerare è 0,95

Coefficiente di destinazione

Destinazione	coefficiente
Adeguate	1
inadeguata	0,70

Il coefficiente da considerare è 0,70.

Impianti

Dotazione	coefficiente
Adeguate	1
inadeguata	0,90

Il coefficiente da considerare è 0,90.

**d)Stato di conservazione e manutenzione**

Manutenzione

Anni	coefficiente
Buono	1
Discreto	0,95
Sufficiente	0,90
Mediocre	0,85
Pessimo	0,70

Il coefficiente da considerare è 0,70

Vetustà

Anni	coefficiente
1-10	0,98
10-30	0,95
30-60	0,90
60-100	0,85

Considerando l'epoca del fabbricato e la recente ristrutturazione dell'abitazione coefficiente da considerare è 0,90

**e) Caratteristiche tipologiche**

Coefficiente di forma dei vani

Forma dei vani	coefficiente
Regolare (quadrata o rettangolare)	1
Irregolare	0,70

Il coefficiente da considerare è 0,70

**Calcolo dei coefficienti di deprezzamento:**

- b) 0,96
- c) 0,80
- d) 0,80
- e) 0,70

COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE ATTRIBUITO: **0,80**

**RIEPILOGO DELLE SUPERFICI**

DESTINAZIONE	COEFFICIENTE	SUP. lorda mq	SUP. commerciale
Appartamento (piano 2)	100%	80,00	80,00
baconi (piano 2)	30%	5,00	1,50
TOT.			81,50

H interna intradosso appartamento: 2,90 ml

Si applica in via precauzionale il valore minimo attribuito dall'agenzia delle entrate di base di Euro 1.100,00 e applicando il coefficiente correttivo di 0,80 il valore unitario di stima è 880,00

Valore di stima: 880,00 Euro/mq X 81,50 mq = 71.720,00 €

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20	%
Oneri di regolarizzazione catastale	-	
Assenza garanzia per vizi	5	%
Deprezzamento vendita giudiziaria	10	%

Costi per regolarizzazione urbanistica: 14.344,00 €

Applicando le decurtazioni degli oneri di regolarizzazione ne scaturisce il valore finale di stima dell'immobile. 71.720,00 € - 14.344,00 € = 57.376,00 €

Applicando le decurtazioni per assenza garanzia per vizi ed il deprezzamento per vendita giudiziaria si calcola il valore finale:

57.376,00 € x 15% = 8.606,40 €

57.376,00 € - 8.606,40 € = 48.770,00 €

**Valore finale di stima dell'immobile:** 48.770,00 €

Si prone al G.E. il presso finale d'asta come di seguito specificato:

**Prezzo base d'asta:** 48.770,00 €

**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.

NON PRESENTE

**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**.

Certificato di residenza storico in ALLEGATO 2.1 (rilasciato dal comune di Mugnano di Napoli (Na) in data 2 luglio 2021:

OMISSIS, nato a Napoli (NA) il 03/08/1975, atto n.573IA è residente nel Comune di Mugnano in Vico Torre nr.10 int. 5 – Via Del Borgo Alfonsiano Isol. 13 Pi 1 int.1 – Quartiere Piscinola Marianella già Federico Celentano Isol. 13 pi 1 Int. 1 – Quartiere Piscinola Marianella dal 23/11/2018.

Certificato negativo di matrimonio rilasciato dal Comune di Mugnano di Napoli (NA) il 02/07/2021 in ALLEGATO 2.2:

OMISSIS, nato a Napoli il 03/08/1975 atto n.122 p.I s.B sez. E Napoli (Na) residente N.Fam. 507213 è CELIBE.

Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico ricevuto nei tempi e nelle modalità richieste, la sottoscritta consegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatale.

Caserta, maggio 2022

L'esperto stimatore  
Arch. Rosanna Misso

### **ELENCO ALLEGATI**

ALLEGATO 1 – Verbale di accesso

ALLEGATO 2.1 – Certificato di residenza debitore

ALLEGATO 2.2 – Certificato di stato civile debitore

ALLEGATO 3 – Mappa satellitare-catastale

ALLEGATO 4 – Valori immobiliari

ALLEGATO 5 – Foto

### **ALLEGATI C – VISURE CATASTALI**

C1 – Visura Catasto Terreni fabbricato

C2 – Visura Catasto Fabbricati

C3 – Elaborato planimetrico

C4 – Elenco sub

C5 – Estratto di mappa catastale

C6 – Planimetria catastale

C7 – Visura Catasto Fabbricati immobile pignorato

C8 – Visura C.F. sub 6

C9 – Visura C.F. sub 7

C10 – Visura C.F. sub 8

D1 – Rilievo dello stato di fatto

### **ALLEGATI U – URBANISTICA**

U1 – Certificato 1 - Settore Urbanistica

U2 – Certificato 2 - Settore Urbanistica



U3.1 – Domanda di condono ai sensi della L.47/85

U3.2 – Pagamenti acconto condono ai sensi della L.47/85

ALLEGATI V – VISURE IPOTECARIE

V1 – Compravendita 2015

V2 – Nota di Trascrizione della compravendita del 2015

V3 – Elenco note sub10

V4 – Elenco note OMISSIS

V5 – Elenco note OMISSIS

V6 – Nota di trascrizione DONAZIONE 1976

V7 – Nota di trascrizione DIVISIONE 1976

V8 – Nota di iscrizione IPOTECA 2015

V9 – Nota di Trascrizione PIGNORAMENTO 2019

V10 – Certificato negativo note sub 6

V11 – Certificato negativo note sub 7