

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Alla c.a. del G. E. Dott.ssa Antonella Paone

URGENTE

Trentola li, 13.12. 24

OGGETTO: Procedimento n. 20/22 Omissis *contro* Omissis
Trasmissione informative.

La sottoscritta Arch. Cristina Bocchetti, iscritta all'ordine degli Architetti di Caserta al n°1546, con studio sito al Viale delle Viole, 5, 81038 Trentola Ducenta (CE), in qualità di Esperto Stimatore in merito al procedimento di cui all'oggetto;

Comunica

un'errata corregge ai Quesiti:

- **N.4** "Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del Lotto Unico"
- **N.5** "Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato" ;

che meglio chiarisce i beni comuni del bene staggito,

Pertanto

di seguito riporta le righe della relazione di stima aggiornate:

- **Al N.4** "Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del Lotto Unico" **la dicitura:**
"....comprende inoltre, la quota di comproprietà sul viale di accesso al complesso da via San Giovanni distinto in catasto con il foglio 1 p.lla 1543...." **è sostituita da:**



“...Si precisa inoltre, che nell’atto di provenienza ovvero atto di compravendita del Notaio Luigi Coppola del 04/10/2010, repertorio N. 62442/22058, all’art. 3 si legge: “... *comprende la quota di comproprietà sul viale di accesso al complesso da via San Giovanni distinto in catasto con il foglio 1 p.lla 1543*”; detto bene dal 07.02.1990 è identificato come bene comune non censibile.”

- **Al N.5** “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”

la dicitura:

“...compreso una proporzionale quota di proprietà sul viale di accesso al complesso da via San Giovanni distinta in catasto alla partita A, foglio 1, p.lla 1543 (immobile staggito).”

è sostituita da:

“e come si legge all’art.3:“... *comprende la quota di comproprietà sul viale di accesso al complesso da via San Giovanni distinto in catasto con il foglio 1 p.lla 1543*”; detto bene dal 07.02.1990 è identificato come bene comune non censibile(cfr. all.4).”

La sottoscritta, per una migliore lettura, ripresenta la stesura della relazione di stima corretta dei punti oggetto dell’errata corrige ed allega, altresì, la visura della p.lla 1543 del F.1 inerente l’Allegato n. 4 .

Con osservanza.

L’Esperto Stimatore
arch. Cristina BOCCHETTI



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESPROPRIO IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da

Omissis

contro

Omissis

N. Gen. Rep 20.22

Giudice Dott.ssa
MARGHERITA LOJODICE

RAPPORTO DI STIMA

Lotto Unico
VILLETTA A SCHIERA UNIFAMILIARE



Tecnico incaricato: Arch. Cristina Bocchetti
iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Caserta
al N. 1546 iscritta all'Albo degli Esperti Tribunale di
S. MARIA C. VETERE C.F. BCCCS70D48E754S

con studio in Trentola Ducenta alla Via delle Viole n°5
telefono/fax: 081.353.86.39
cellulare: 333.805.34.34
e-mail: cristinabocchetti@hotmail.it



Sommario

PREMESSA.....	3
PARTE I	
OPERAZIONI PRELIMINARI.....	3
VERIFICA PRELIMINARE.....	4
PARTE II RISPOSTA AI QUESITI	
1. DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	5
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DI CIASCUN LOTTO.....	8
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - BENE PIGNORATO.....	21
4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	26
5. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'	28
6. REGOLARITA' DEL BENE EDILIZIO E URBANISTICO.....	30
7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	34
8. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	35
9. VERIFICA DI SUOLO DEMANIALE.....	37
10. VERIFICA ESISTENZA PESI OD ONERI.....	37
11. SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSI.....	38
12. VALUTAZIONE DEI BENI.....	38
13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA.....	44
14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE.....	44
15. ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE:..:	44
CONCLUSIONI.....	45
ALLEGATI.....	46



PREMESSA

Con atto a me notificato il giorno 01/12/2023 la S.V. nominava, la sottoscritta arch. Cristina Bocchetti, iscritta all'Albo degli Architetti di Caserta al numero 1546 e nell'elenco dei periti del Tribunale di S. Maria C. V. al numero 662, con studio in Trentola Ducenta alla Via Viole n°5, Esperto nel procedimento esecutivo n° 20/22:

Omissis *contro* Omissis

In data 05/12/2023, mediante sottoscrizione e successivo deposito per via telematica, la sottoscritta presta giuramento di rito accettando il mandato nel quale erano elencati i quesiti.

PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Le operazioni sono iniziate con un attento studio della documentazione presente agli atti, ovvero, del fascicolo del procedimento di espropriazione immobiliare; sono proseguite con indagini presso gli uffici del Registro Immobiliare (*vedi alleg. n°5*) e l'Ufficio Tecnico Catastale (*vedi alleg. n°4*) di Napoli. In seguito, dovendo effettuare degli accessi, a mezzo Posta Certificata e in seguito per via breve, eseguita dal custode, fu comunicato alle parti il giorno e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile per cui è causa, Villetta a schiera, ubicata nel Comune di Mugnano di Napoli (NA), Via San Giovanni, 116.

▪ **1° sopralluogo**, il giorno 01/02/2024 alle ore 14,00 (*vedi alleg. n°1*). In questa data la sig.ra Omissis ha consentito, alla sottoscritta unitamente al custode Avv. F. Cipriani Marinelli, l'accesso al cespite per cui è causa; la stessa ha dichiarato che abita nell'immobile in quanto è stata coniugata con Omissis, zio del sig. Omissis attuale proprietario; dopo la loro separazione ha continuato, con i loro due figli Omissis e Omissis ad abitare l'immobile che *nelle more la proprietà è stata trasferita al detto Omissis*; inoltre alcuna porzione dell'immobile è locata a terzi. Nel corso del sopralluogo feci un'accurata ispezione dei luoghi, eseguendo al contempo un dettagliato riscontro planimetrico con la documentazione già in mio possesso. Si invitò la sig.ra a produrre, se in suo possesso, ogni eventuale nota o documentazione ritenuta opportuna. Procedetti poi, ad un accurato rilievo fotografico e grafico dei luoghi, verificando l'esatta ubicazione degli immobili.



Successivamente, la sottoscritta, presso il Comune di Mugnano di Napoli (NA), ha espletato indagini agli uffici tecnici, urbanistici, abusivismo, al fine di ottenere copia delle progettazioni architettoniche relative a Licenze e/o Permessi edificatori. Allo stesso tempo ho richiesto il certificato di stato civile degli esecutati.

Più volte, la sottoscritta, si è recata sui luoghi, per effettuare indagini circa i prezzi di mercato dei beni, in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare i beni oggetto della stima.

Verifica preliminare

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

Verificare, preliminarmente, **la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c. p.c.**

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale **manca di continuità delle trascrizioni**; in caso di acquisto del bene in **regime di comunione legale** l'esperto dovrà **estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato**.

La verifica preliminare della documentazione agli atti è stata eseguita dalla sottoscritta e consegnati relativi *moduli per il controllo documentazione esperto (vedi alleg. n°9)*. Dalla verifica si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto del **Notaio De Feo del 21/03/1990 trascritto il 19/04/1990** in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento del **08/02/2022**, e riportante sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato l'**estratto catastale attuale** e l'**estratto catastale storico** bensì questi dati emergono dalla certificazione notarile sostitutiva.



PARTE II – RISPOSTA AI QUESITI

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetti del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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



L'immobile oggetto di pignoramento riguarda una villetta a schiera di tre piani fuori terra, ubicata nel comune di Mugnano di Napoli (NA), alla via San Giovanni, n. 116; su cui grava una **garanzia ipotecaria iscritta in data 11.03.2003, ai nn. 10160/1622 Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1** in virtù di contratto di mutuo fondiario del 10.3.2003 per Notar Errico Alifano Rep. n. 52588 Racc. n. 10155 munito di formula esecutiva in data 24.3.2003,

Omissis concesso al sig.r Omissis

esclusivo proprietario, per la somma di € 104.000,00 da rimborsarsi in 120 rate mensili posticipate; si precisa inoltre che il sig.r. Omissis con atto di compravendita rogato dal Notaio Coppola Luigi il 04.10.2010 (Rep. 62442), trascritto il 25.10.2010 ai nn. 46260 R.G. e 31511 R.P. vende al sig. Omissis (attuale esecutato) i diritti pari ad 1/1 dell'immobile pignorato nell'ambito della presente procedura)

L'immobile è riportato in catasto come segue:

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Comune Mugnano di Napoli (NA), Foglio 1, p.lla 1545, cat. A/7, vani 8, piani: T-1-2;

Indirizzo catastale del sub: VIA SAN GIOVANNI Piano T-1-2

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di Compravendita.

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili pignorati, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che le unità pignorate sono in corrispondenza della originaria **particella 1545 del foglio 1** del Comune di Mugnano di Napoli (NA). (*cf.* foto n. 1-2).



Foto n.1

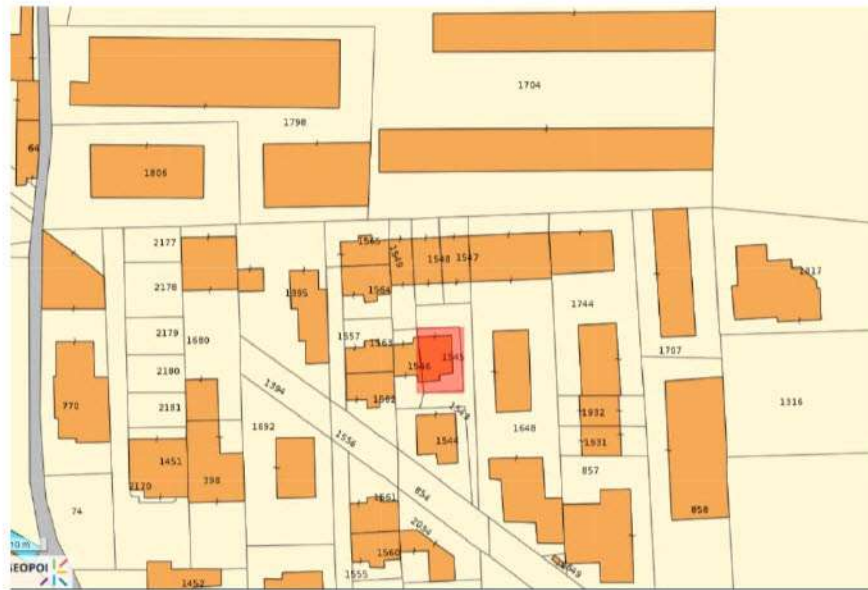


Foto n.2



<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Sud	F. 1 P. Ila 1546 Proprietà o aventi causa
Est	Via San Giovanni
Nord	Via San Giovanni
Ovest	F. 1 P. Ila 1546 Proprietà o aventi causa



Date le caratteristiche strutturali, la natura dei beni in esame la sottoscritta procede alla formazione di **Lotto Unico**.

2. Elencazione individuazione e descrizione materiale del Lotto Unico

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Informazioni sulla città: Mugnano di Napoli

Mugnano di Napoli: un comune italiano di 34 607 abitanti, su una superficie di 5,25 km², della città metropolitana di Napoli in Campania. Mugnano di Napoli sorge alle falde settentrionali dei monti Flegrei, fra i due alvei di Torricelli e di Camaldoli, occupando il settore nord-occidentale della periferia napoletana denominato agro giuglianese o sub-flegreo quindi tra il versante meridionale della pianura campana e le falde settentrionali della collina dei Camaldoli.

L'altitudine è compresa tra le quote 101 e 146 m s.l.m. degradando progressivamente lungo la direttrice nord-sud. In direzione est-ovest l'area è pressoché pianeggiante con un dislivello di pochi metri.

Il territorio comunale confina con quello di Napoli, Calvizzano, Giugliano in Campania, Marano di Napoli, Melito di Napoli, e Villaricca.

Mugnano è annoverato tra gli antichi *Casali* del Regno di Napoli e si ipotizza che il nome Mugnano abbia origine dai diversi mulini presenti nel Comune in latino Ager Mugnanus, cioè campo dei Mugnai, ipotesi rafforzata dall'effigie del vecchio stemma del Comune, nel



quale viene rappresentato un asinello ed un uomo i quali, insieme, fanno girare una macina da mulino; poi la forte assonanza della parola stessa: "Munianum" con Mugnano.

Da due atto notarile del 955 e del 959 si viene a conoscenza dell'esatta posizione geografica di Mugnano, dell'esistenza della chiesa di Santa Maria e della contrada "Canniti". Oltretutto in questa contrada, in seguito agli scavi per la costruzione del gasdotto effettuato negli anni '70, venne alla luce una tomba, probabilmente degli Osci.

Questi atti così importanti testimoniano che Mugnano è sorta sicuramente molto prima del '955. Il casale in passato era mèta delle migliori famiglie nobili napoletane, alcune delle quali vi si stabilirono. Nel 1806 furono emanate le Leggi eversive della feudalità che decretarono la fine di tutti i privilegi feudali nel Regno di Napoli e l'inizio dell'Amministrazione comunale.

Il trasporto pubblico a Mugnano non ha collegamenti diretti con Napoli centro, ma solo con la sua periferia.

La stazione di Mugnano, appartiene alla linea metropolitana regionale Napoli-Giugliano-Aversa (detta anche *linea Arcobaleno*), inaugurata il 16 luglio 2005 e contraddistinta con il colore viola. Nel Dicembre del 2022 è stato approvato dalla Città Metropolitana di Napoli il nuovo Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, che prevede la costruzione, entro il 2031, di una Tramvia a sede riservata, detta *Gronda Ovest*, che dalla stazione di Chiaiano della Linea 1 passerà per i comuni di Mugnano di Napoli, Marano di Napoli, Calvizzano, Villaricca, Qualiano e Giugliano in Campania, fino alla stazione di Licola della Circumflegrea. Nel comune di Mugnano hanno sede numerose scuole di ogni ordine e grado.

Il Comune di Mugnano di Napoli fa parte di:

Regione Agraria n. 5 - Piano Campano sud-occidentale

Classificazione sismica e climatica

Zona sismica	Zona climatica	Gradi - giorno
2	C,1 174 GG	1.174

Il Lotto Unico (*cf. foto n.3-4*) è situato nella zona semicentrale est, una zona con tutti i presenta tutti i servizi e comodità, riparata dal traffico del centro ma a pochi isolati da esso *A pochi passi si possono trovare diversi servizi tra i quali: farmacia (0,900 Km) supermercato (1.00 km), scuola (0.260 km), banca (1.00 km), bar (0,750 km), metropolitana (1.70 km), ufficio anagrafe (0,550 km), municipio (0.700 km).*



foto n.3

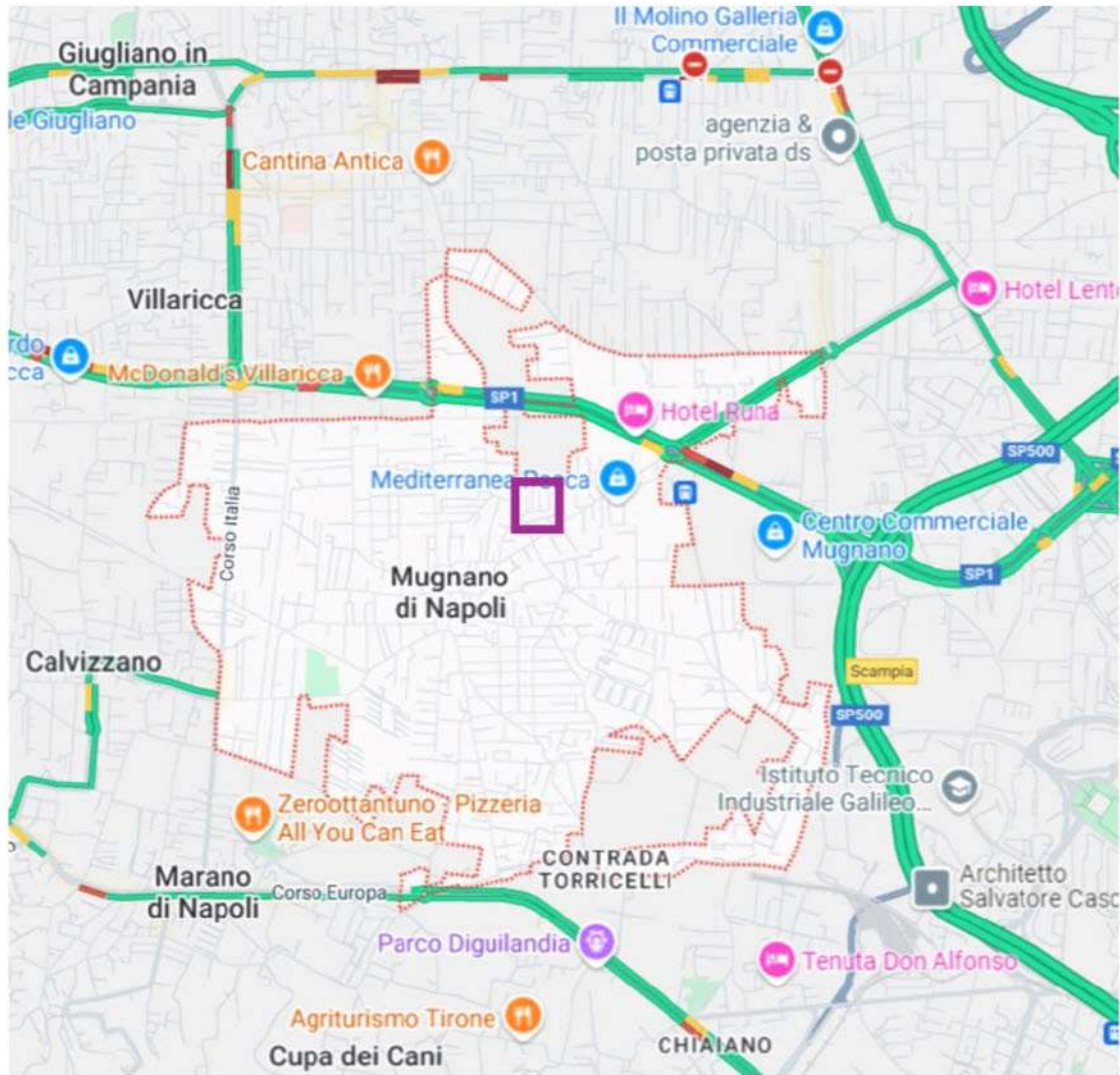
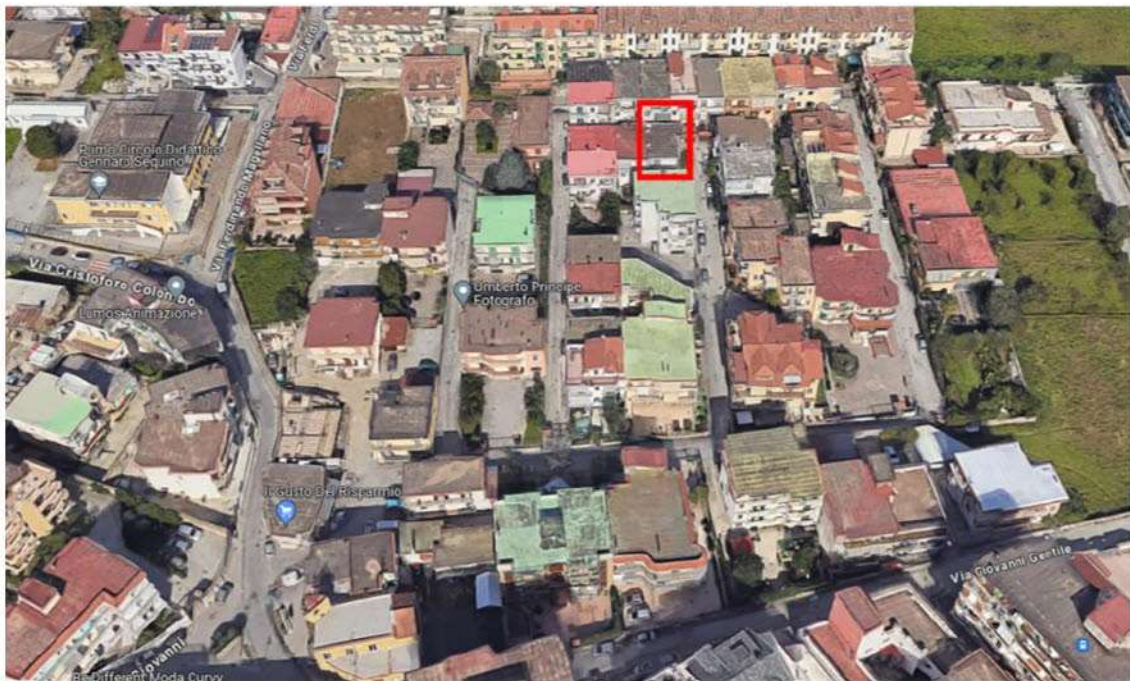


foto n.4



Informazioni Generale sul Lotto Unico

Il Lotto Unico, ovvero villetta a schiera unifamiliare, sito nel Comune di Mugnano di Napoli, ad angolo di strada con Via San Giovanni n.116, edificato negli anni '80, è composto da tre piani fuori terra: PT-P1-P2 con copertura a lastrico solare, presenta accesso pedonale, attraverso cancelletto in ferro colore grigio, da via San Giovanni (lato est). (*cfr. foto n.5*)

e accesso carrabile dal lato nord di Via San Giovanni. (*cfr. foto n.6*)

foto n.5



foto n.6



attraverso portone, in ferro elettrico scorrevole, di colore grigio. Come da tipologia di costruzione, la villetta a schiera presenta tre prospetti: nord, est e sud; al P1 e al P2 sono presenti affacci con porte e finestre su balconi presenti sia sul lato sud che su lato nord, anche su parte del lato est abbiamo il prolungamento del balcone lato nord ma non presenta alcun affaccio. (*cfr. foto n.7*)



foto n.7



Le facciate, relative ai tre prospetti, si presentano intonacate e tintate di colore grigio chiaro, le balaustre dei balconi sono in muratura intonacata e tintata di colore grigio scuro, con corrimano in ferro di colore grigio chiaro. L'area pertinenziale che circonda la villetta è in parte pavimentata con mattonelle in cemento ed in parte adibita ad aiuole.

Entrando dal cancelletto pedonale, troviamo la rampa di scale che conduce al piano rialzato; (*cf.* foto n.8-9-10)

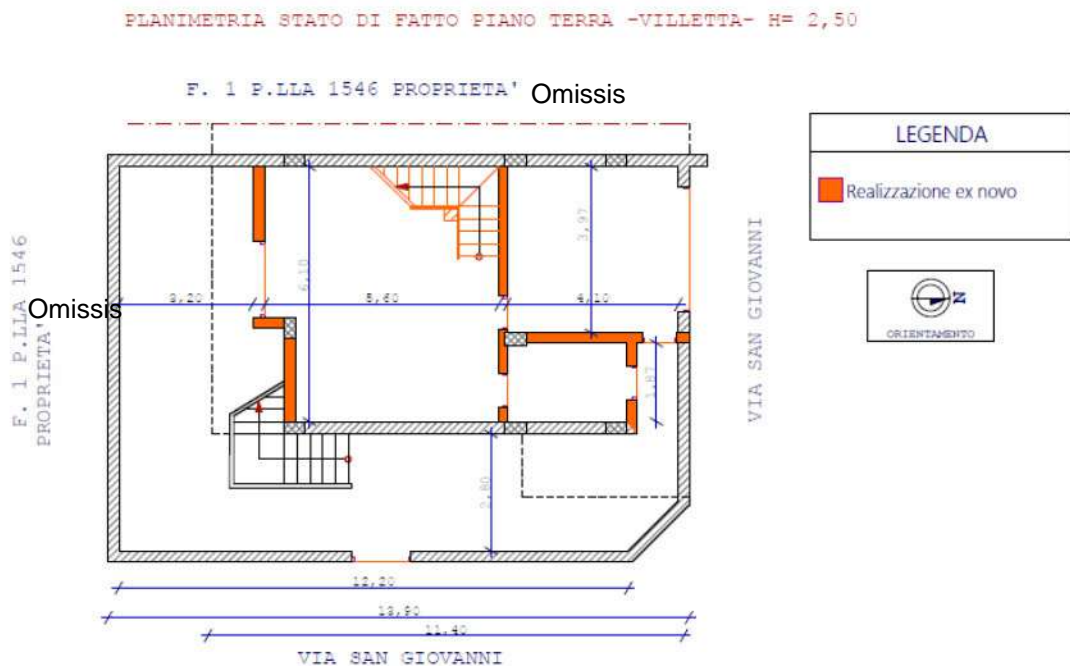


foto n.8



foto n.9



foto n.10



Proseguendo nell'area di corte, verso sud, troviamo l'accesso al piano terra.(cfr. foto n.11)



foto n.11

Il lotto unico si articola su tre piani, a loro volta adibiti a:

- Tavernetta e Garage, piano terra;
- Zona giorno, primo piano;
- Zona notte, secondo piano.



■ Piano terra:

attualmente adibito a tavernetta (non abitabile) con angolo cottura e soggiorno (cfr. foto n.12-13), bagno-lavanderia e garage, con affaccio della tavernetta sul lato sud da dove si entra attraverso porta a doppia anta con inferriata scorrevole come protezione mentre per il bagno-lavanderia e garage sul lato Nord.

foto n.12



foto n.13



Internamente presenta pareti completamente rivestite in mattonelle di colore beige, marrone chiaro e marrone scuro, con angoli di parete rivestite in mattoncini di cotto. Proprio di fronte alla porta d'ingresso, sulla parete est della tavernetta troviamo due porte (cfr. foto n.14):



foto n.14



- la prima conduce ad un bagno-**foto n.15**
lavanderia con igienici e doccia; con
pavimenti in mattonelle di colore blu e
rivestimento pareti in mattonelle di blu
e rosa chiaro, con affaccio sul lato
Nord. (cfr. foto n.15)



- la seconda conduce all'interno del garage (una porta di servizio) a cui, come precedentemente accennato, si entra da cancello carrabile dal lato nord; il garage internamente presenta pareti intonacate e non rifinite con pittura e pavimenti in mattonelle per esterno di colore grigio. (cfr. foto n.16)

foto n.16



Dalla tavernetta, attraverso una rampa di scale, posta a sinistra della porta che apre nel garage si è possibile accedere dall'interno al piano primo, a cui si accede anche da scala esterna. La scala interna (cfr. foto n.17) presenta gradini rivestiti in legno e balaustra in ferro di colore grigio, la scala esterna che conduce al piano primo presenta gradini rivestiti in marmo di colore bianco e balaustra in ferro di colore grigio.



- Piano Primo: adibito a zona giorno in open space articolata in soggiorno – cucina e angolo cottura con porta (ingresso) che apre sul terrazzo lato sud e porta e finestra che affacciano su balcone lato nord. (cfr. foto n.18-19-20-21)

foto n.18

PLANIMETRIA STATO DI FATTO PIANO PRIMO -VILLETTA- H= 2,70

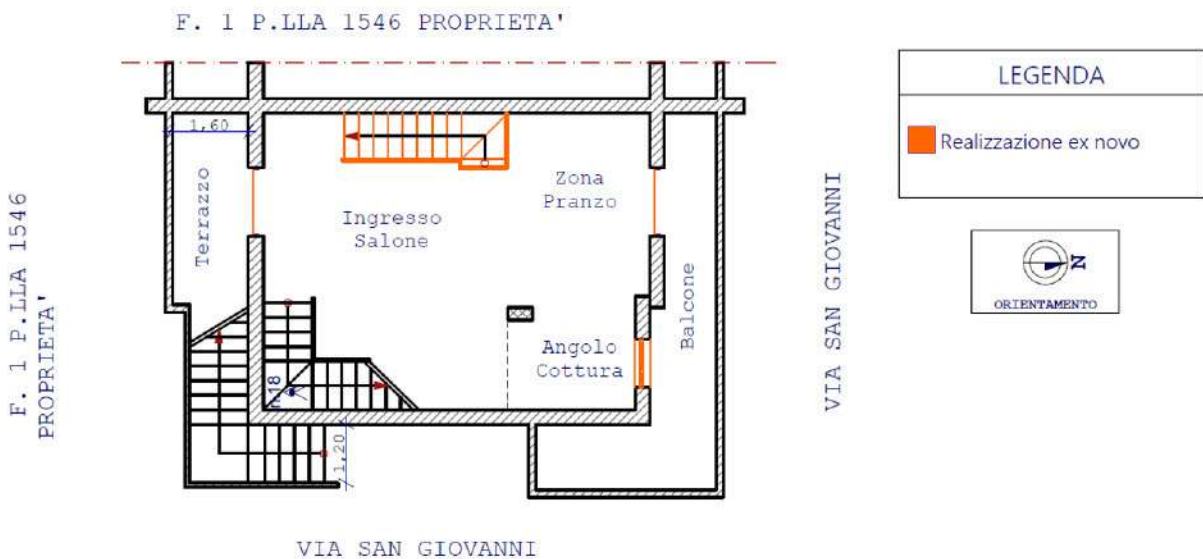


foto n.19



foto n.20



foto n.21



Dal primo piano, attraverso scala interna si accede al Piano Secondo. La scala presenta gradini rivestiti legno e balaustra in ferro di colore grigio chiaro. (cfr. foto n.23)



- Piano Secondo (cfr. foto n.22): adibito a zona notte, articolato in:
foto n.22

SOVRAPPOSIZIONI PLANIMETRICHE PIANO SECONDO -VILLETTA- H= 2,70

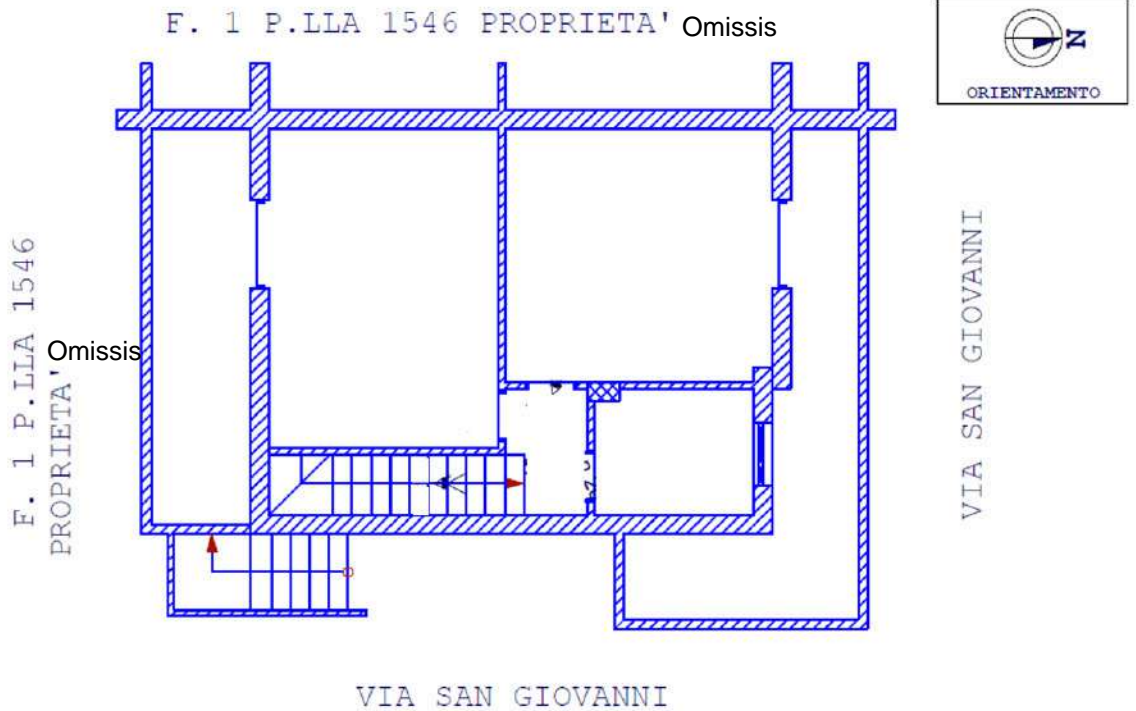


foto n.23



foto n.24



- Bagno: con igienici, lavabo e vasca; presenta finestra che affaccia sul balcone lato nord, pavimenti e rivestimento pareti in mattonelle quadrate di colore avorio. (cfr. foto n.24)



- Camera da letto, con porta che apre sul balcone antistante il lato sud, su cui è disposto un piccolo armadio ripostiglio in alluminio (cfr. foto n.25-26)

foto n.25

foto n.26



- Cameretta con porta che apre sul balcone lato nord. (cfr. foto n.27-28)

foto n.27

foto n.28



I balconi presenti al piano primo e secondo presentano pavimentazione in mattonelle rettangolari di colore grigio chiaro, balaustra in muratura con corrimano in ferro di colore grigio chiaro.

Gli ambienti interni dei tre piani, come dimostrano le foto via via allegate, si presentano in discrete condizioni, con pavimenti in gres porcellanato di colore beige, pareti intonacate e tintate, per la maggior parte, di colore avorio; le porte interne sono in legno color noce, quelle esterne sono in legno a doppia anta con vetrocamera e oscurante napoletana in ferro di colore grigio chiaro e la tavernetta, mentre in alluminio a doppia anta di colore bianco per il P1 e P2 e con oscuranti napoletane in ferro di colore grigio chiaro. Il Lotto unico è dotato di: impianto idrico, elettrico, metano con caldaia, riscaldamento con radiatori in alluminio e climatizzatori.

L'altezza interna del PT è di: 2,50 m

L'altezza interna del P1 è di: 2,70 m

L'altezza interna del P2 è di: 2,70 m

Qui di seguito sono riportate le **superfici** relative al **LOTTO UNICO**

VILLETTA A SCHIERA	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	*Sup. Comm	Esposizione	condizioni
PIANO TERRA						
Tavernetta (non abitabile) ripristino	28,55	30,70	0,50	15,35	Sud	Discrete
Bagno (non abitabile) ripristino	5,35	6,70	0,50	3,35	Nord	Discrete
Garage	16,30	20,00	0,50	10,00	Nord	Discrete
Totale parziale 1	50,20	57,40	-----	28,70	-----	-----
Area Cortilizia	61,35	71,60	0,10	7,10	Nord-Est- Sud	Discrete
Totale parziale 2	61,35	71,60	-----	7,10	-----	-----
PIANO PRIMO						
Ingresso soggiorno cucina	47,50	51,50	1	51,50	Sud - Nord	Discrete
Totale parziale	47,50	51,50	-----	51,50	-----	-----
Balconi	18,55	23,70	0,20	4,80	Nord e Sud	Discrete
Totale parziale 3	18,55	23,70	-----	4,80	-----	-----
PIANO SECONDO						
Disimpegno	2,30	2,55	1	2,55	Interna	Discrete
Bagno	5,00	6,20	1	6,20		Discrete
Cameretta	16,70	18,40	1	18,40	Nord	Discrete
Camera Matrimoniale	18,20	20,00	1	20,00	Sud	Discrete
Totale parziale	42,20	47,15	-----	47,15	-----	-----
Balconi	22,10	28,10	0,20	5,60	Nord e Sud	Discrete
Totale parziale 3	22,10	28,10	-----	5,60	-----	-----



Totale parziale (piano 1-2)	51,50 + 47,15	1	98,65		
Totale parziale 1 (piano T.)	57,40	0,50	28,70		
Totale parziale 2 (piano T.)	71,60	0,10	7,10		
Totale parziale 3 (piano 1-2)	23,70 + 28,10	0,20	10,40		
Sup. Commerciale TOTALE			144,85		

*La Sup. Commerciale è data dalla sommatoria delle superficie lorde per i rispettivi coefficienti.

3. identificazione catastale del Lotto Unico

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

➤ **L'immobile che costituisce il Lotto Unico riportato catastalmente come segue (vedi alleg. n°4):**

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Comune Mugnano (NA),

1. Villetta a schiera: Foglio 1 Particella 1545, cat. A/7, classe 2, Cons. 8 vani, sup. cat. 115 m², 133 m² con aree scoperte, Rendita Euro 950,28.

Intestatario catastale per la quota di 1/1:

➤



▪ **Situazione Storica Catastale del Lotto Unico (p.lla 1545 F.1)**

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.	
1		1	1545	2			A/7	2	8 vani	Totale: 133 m ² Totale: escluse aree scoperte: 115 m ²	Euro 950,28		
Indirizzo		VIA San Giovanni n. 60 Piano T-1-2											
Notifica		in corso con protocollo n. 6295 del 20/01/1999				Partita		4124		Mod. 58		-	
Terreni correlati:		F. 1 p. lla 1543 / F. p. lla 1545											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.	
1		1	1545	2			A/7	2	8vani		Euro 950,28 L.1.840.000		
Indirizzo		VIA San Giovanni n. 60 Piano T-1-2											
Notifica		in corso con protocollo n. 6295 del 20/01/1999				Partita		4124		Mod. 58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/02/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	COSTITUZIONE del 07/02/1990 in atti dal 20/01/1999 PF.98/99 (n. R400.1/1990)	
1		1	1545				A/7	2	8 vani		Euro 1,57 L. 3.040		
Indirizzo		VIA SAN GIOVANNI n. 60 Piano T - 1 - 2											
Notifica		in corso con protocollo n. 6295 del 20/01/1999				Partita		4124		Mod. 58		-	
Terreni correlati:		F. 1 p. lla 1543 / F. p. lla 1545											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/12/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		Sentenza (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2012 Pubblico ufficiale Tribunale Sede Napoli (NA) Repertorio n. 62442 - UU Sede Napoli (NA) Registrazione n.9074 registrato in data 20/03/2013 - REVOCA ATTO Voltura n. 9787.1/2017 - Pratica n. NA0098662 in atti dal 17/03/2017	

Situazione degli intestati dal 10/03/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 18/12/2012
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/10/2010 Pubblico ufficiale COPPOLA LUIGI Sede MARIGLIANO (NA) Repertorio n. 62442 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31511.1/2010 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 25/10/2010	

Situazione degli intestati dal 10/03/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 04/10/2010
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/03/2003 Pubblico ufficiale Alifano Errico Sede Napoli (NA) Rep. n. 52587 - PU Sede Napoli (NA) Registrazione n. 999 registrato in data 26/03/2003 -Compravendita Voltura n.4512.1/2003-Pratica n. 381764 in atti dal 11/04/2003	



Situazione degli intestati dal 07/02/1990				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà fino al 10/03/2003
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 07/02/1990 in atti dal 20/01/1999 PF.98/99 (n. R400.1/1990)		

Ai Terreni F. 1 p.lla 1545 parte dell'ex 401

Area di enti urbani e promiscui dal 25/07/2017									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	FOGLIO	P.LLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	Superficie (m ²) Ha are ca		RENDITA	
								Dominicale	Agrario
1	1	1545		-	Ente Urbano	01 47			
Notifica				Partita			1		-
Annotazioni				di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE; di stadio: DERIVA DALLA P.LLA 401 - PASSA A E.U. (282) COME DA TM PROT. N.3528 DEL 24/12/1989 MPD. 8 N.60300 DEL 13/10/1989 - ATTIVITAA16-SR					

Area di enti urbani e promiscui dal 25/07/2017									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	FOGLIO	P.LLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	Superficie (m ²) Ha are ca		RENDITA	
								Dominicale	Agrario
1	1	1545		-	Frutteto 1	01 47		Euro 4,56	Euro 2,13
Notifica				Partita			1		-
Annotazioni				di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE; di stadio: DERIVA DALLA P.LLA 401 COME DA TM PROT. N.3528 DEL 24/12/1989 MPD. 8 N.60300 DEL 13/10/1989 - ATTIVITA A16-SR					

➤ **La variazione della p.lla 1545 Foglio 1 è conseguenza della soppressione della p.lla 401 Foglio 1 così come per le p.lle: 1543,1544,1546,1547, e 1549 tutte del Foglio 1**

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/04/1977									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	FOGLIO	P.LLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	Superficie (m ²) Ha are ca		RENDITA	
								Dominicale	Agrario
1	1	401		-	Frutteto 1	11 56		Euro 35,82	Euro 16,72
Notifica				Partita			4747		-
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:				Foglio: 1 Particella: 853/854/855/856.					
				FRAZIONAMENTO del 21/04/1977 in atti dal 02/03/1979 (n. 13378)					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/03/1989				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà 1000/1000 fino al 25/07/2017
DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/03/1989 Pubblico ufficiale COSTANTINO DE FEO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 99376 Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 7181 registrato in data 17/04/1989 - n. 10747.1/1989 in atti dal 17/10/1992		

Situazione degli intestati dal 21/04/1977				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(99) Da verificare fino al 29/03/1989
DATI DERIVANTI DA		Atto del 21/04/1977 Pubblico ufficiale SALOMONE Sede CICCiano (NA) Repertorio n. 19340 - UR Sede NOLA (NA) Registrazione n. 1575 registrato in data 09/05/1977 - Voltura n. 13378 in atti dal 02/03/1979		



➤ Si riporta, inoltre, un quadro sintetico dei relativi passaggi di proprietà, frazionamenti e variazioni catastali dall'impianto ad oggi:

DAL	IMMOBILE	INTESTATARIO	FINO
18/12/2012	F.1 p.lla 1545	Omissis (Proprietario 1/1) Per revoca Atto	Oggi
04/10/2010	F.1 p.lla 1545	Omissis (Proprietario 1/1)	18/12/2012
10/03/2003	F.1 p.lla 1545	Omissis (Proprietario 1000/1000)	04/10/2010
07/02/1990	F.1 p.lla 1545	Omissis (Proprietario 1000/1000)	10/03/2003
29/03/1989	F.1 p.lla 401 are 1156	Omissis (Proprietario 1000/1000)	07/02/1990
21/04/1977	F.1 p.lla 401 are 1156	Omissis (Proprietario 1000/1000)	29/03/1989

Si evidenzia che:

- ✓ **Non sussistono difformità** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto ed i dati catastali;

IMMOBILE PIGNORATO: FOGLIO 1 P.LLA 1545				
	Dati catastali attuali	Atto di pignoramento	Nota di trascrizione	Negozio d'acquisto
Ubicazione	NCEU Comune di Mugnano di Napoli	NCEU Comune di Mugnano di Napoli	NCEU Comune di Mugnano di Napoli	NCEU Comune di Mugnano di Napoli
Foglio	1	1	1	1
Particella	1545	1545	1545	1545

Difformità riscontrate per il Lotto Unico:

Si riscontrano difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quello riportato nelle planimetrie catastali depositate, in ordine ad

- ✓ **una diversa destinazione Urbanistica per il piano terra dovuta alla:**
 - chiusura perimetrale lato Nord e Sud con successiva realizzazione di tramezzi per ricavare garage, bagno-lavanderia e tavernetta (non abitabile) e rampa interna sul lato ovest per accedere dalla tavernetta a primo piano;
- ✓ **una diversa distribuzione interna per il piano primo dovuta alla:**
 - demolizione delle pareti interne per rendere il primo piano un ambiente open space.



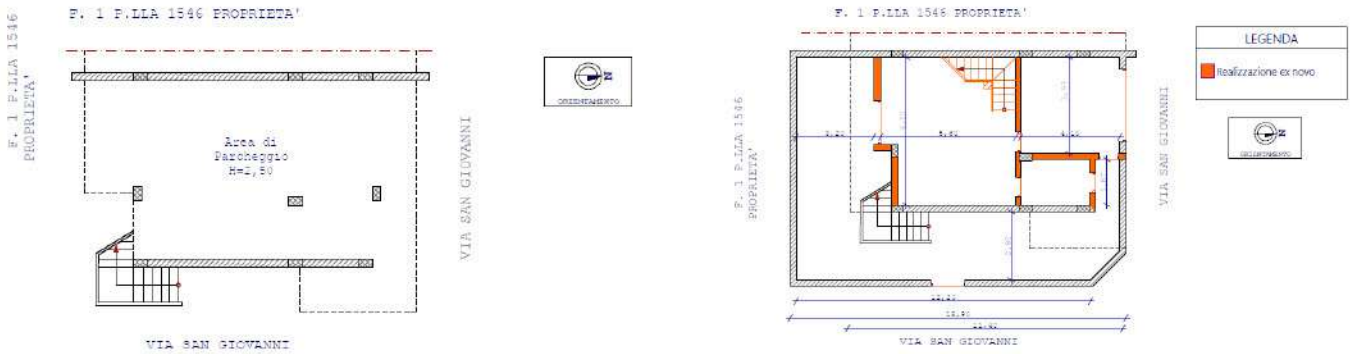
Il tutto meglio chiarito nella planimetria di seguito riportata, predisposta dalla sottoscritta, con indicazione grafica delle difformità riscontrate evidenziate in diversi colori.

La difformità riguardante il primo punto va eseguito il ripristino dello stato dei luoghi mentre per il secondo punto la variazione va notificata al Catasto mediante istanza DOCFA per regolarizzarle secondo lo stato dei luoghi.

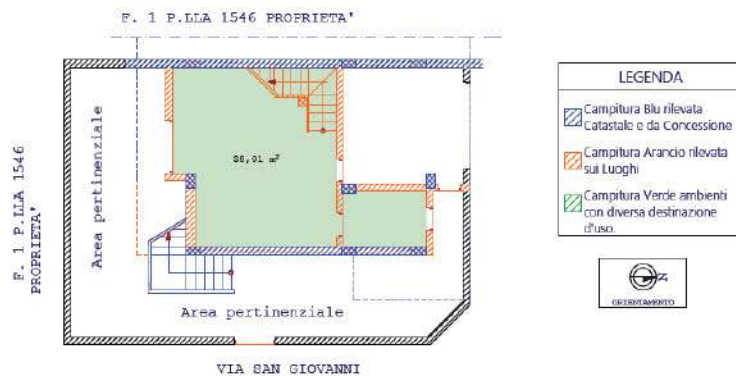
Il costo per la presentazione dell'istanza DOCFA, comprensivo di spese tecniche è di € 500,00 circa e sarà detratto dal prezzo Base d'Asta.

PLANIMETRIE DA CONCESSIONE E CATASTALE PIANO TERRA -VILLETTA- HF= 2,50

PLANIMETRIA STATO DI FATTO PIANO TERRA -VILLETTA- HF= 2,50

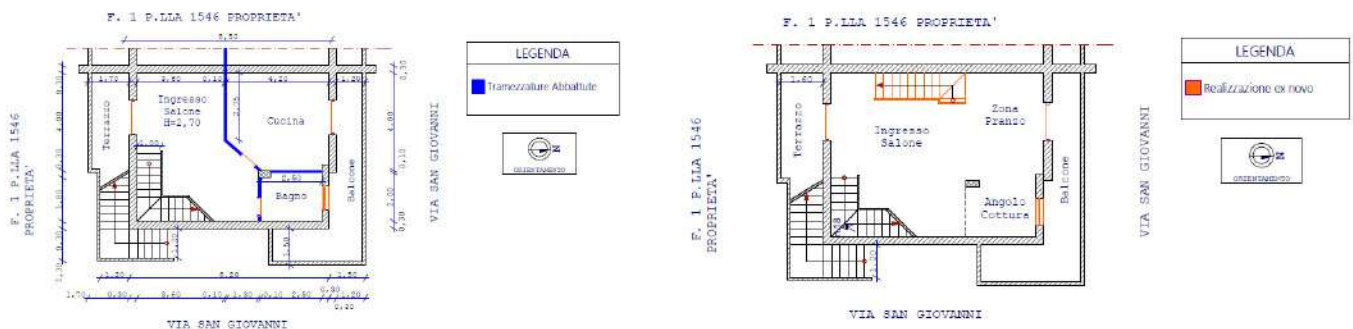


SOVRAPPOSIZIONI PLANIMETRIE PIANO TERRA -VILLETTA- HF= 2,50



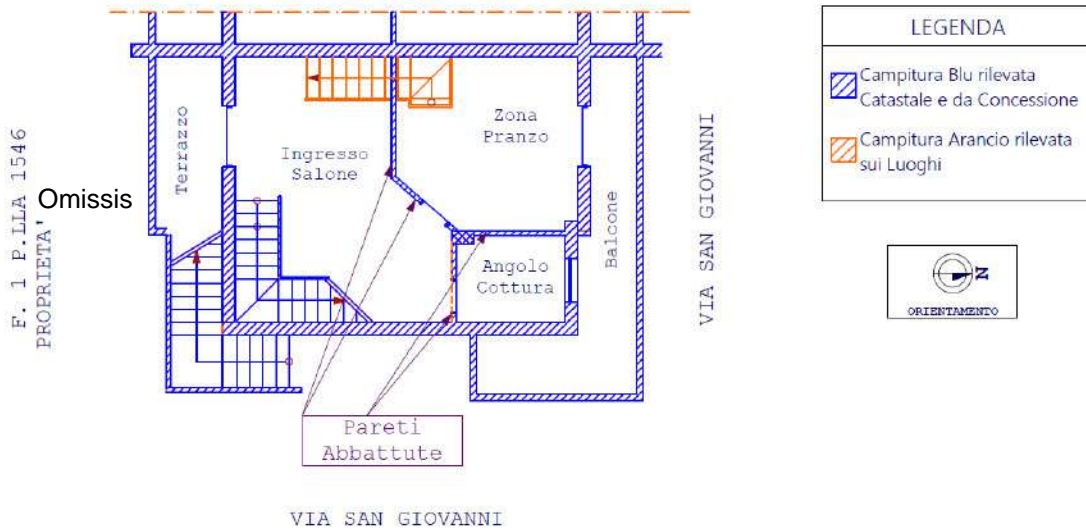
PLANIMETRIE DA CONCESSIONE E CATASTALE PIANO PRIMO -VILLETTA- HF= 2,70

PLANIMETRIA STATO DI FATTO PIANO PRIMO -VILLETTA- HF= 2,70



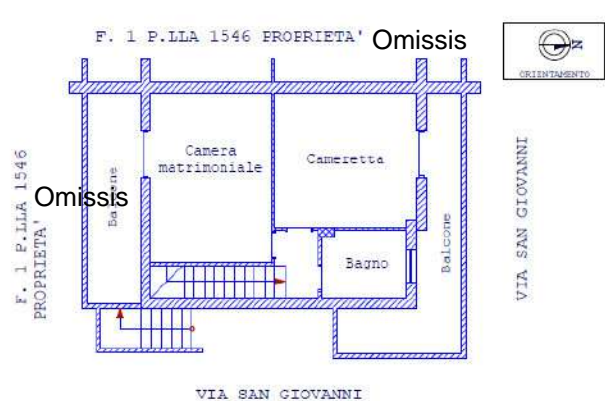
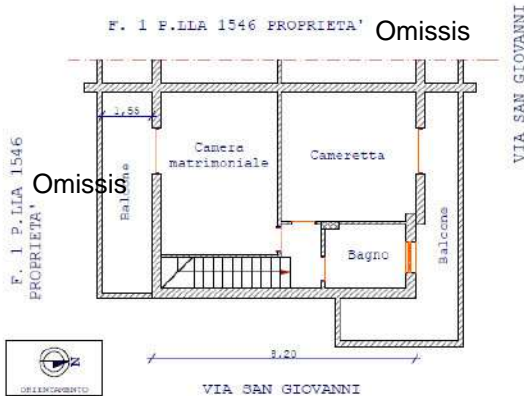
SOVRAPPOSIZIONI PLANIMETRIE PIANO PRIMO -VILLETTA- H= 2,70

F. 1 P.LLA 1546 PROPRIETA' Omissis



PLANIMETRIE DA CONCESSIONE-CATASTALE E STATO DEI LUOGHI PIANO SECONDO -VILLETTA- H= 2,70

SOVRAPPOSIZIONI PLANIMETRIE PIANO SECONDO -VILLETTA- H= 2,70



4. Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del Lotto Unico

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 art. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della **pubblicità commerciale**, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO – piena ed esclusiva proprietà (1/1) del sig.r Omissis

“Il Lotto Unico, ubicato nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via San Giovanni n.116, è una villetta a schiera, con esposizione nord-est-sud, che si sviluppa su tre piani fuori terra, garage, cortile pertinenziale e tetto a terrazza, di cui

il piano terra è costituito da:

- una tavernetta non abitabile un bagno lavanderia e garage;

il piano primo è costituito da:

- un ampio soggiorno, angolo cottura e balconi su lato nord e lato sud

il piano secondo è costituito da:

- un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno e alle due camere da letto con rispettivi balconi.

Si precisa inoltre, che nell’atto di provenienza ovvero atto di compravendita del Notaio Luigi Coppola del 04/10/2010, repertorio N. 62442/22058, all’art. 3 si legge: “... comprende la quota di comproprietà sul viale di accesso al complesso da via San Giovanni distinto in catasto con il foglio 1 p.lla 1543”; detto bene dal 07.02.1990 è identificato come bene comune non censibile.

Il Lotto Unico confina: a Sud e Est con f.1 p.lla 1546 proprietà Omissis a Nord e ad Ovest con Via San Giovanni.

Esso è riportato al Catasto edilizio Urbano del Comune di Mugnano di Napoli (NA) al:

➤ Foglio 1 Particella 1545, cat. A/7, classe 2, Cons. 8 vani, sup. cat. 115 m², 133 m² con aree scoperte, Rendita Euro 950,28

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una diversa destinazione d’uso del piano terra e una diversa distribuzione interna al piano primo. Il Lotto Unico presenta domanda per Concessione Edilizia Prat. N. 36/88 e successiva Variante Prat. N.38/89 e Prot. N.6293 a cui lo stato dei luoghi non è conforme per una diversa destinazione d’uso del piano terra e una diversa distribuzione interna al piano primo.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Il lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica.

PREZZO BASE **€ 173.800,00**



5. ricostruzione passaggi di proprietà in relazione dei beni pignorati

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:

- a) 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;
- b) 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.

Si procede ad una ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuto in data 08/02/2022, ed a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche



tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella insistano i manufatti substati.

- in data 04/10/2010 con Atto di Compravendita del notaio Luigi Coppola di Marigliano, rep.62442, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 25/10/2010 ai nn.46260/31511, con il quale il sig.r

acquista dal sig.r.

regime di separazione dei beni) la piena proprietà dell'immobile in Mugnano (Na) alla Via San Giovanni, 60 NCEU Fgl.1 p.lla 1545, A/7 – villino di 8 vani; piano T-1-2, cortile pertinenziale e come si legge all'art.3: "... *comprende la quota di comproprietà sul viale di accesso al complesso da via San Giovanni distinto in catasto con il foglio 1 p.lla 1543*"; detto bene dal 07.02.1990 è identificato come bene comune non censibile(cfr. all.4).

- in data 10/03/2003 con Atto di Compravendita del Notaio Errico Alifano di Napoli, rep.52587, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 11/03/2003 ai nn.10159/7622 con il quale il sig.r.

acquista dal sig.r

la piena proprietà dell'immobile in Mugnano di Napoli(NA) precisamente: villino a schiera composto da area a parcheggio coperta a piano terra; di tre vani ed accessori tra primo e secondo piano, con annesso giardinetto di circa mq.100 che ne costituisce pertinenza; riportato nel N.C.E.U. alla partita 4124, foglio 1, p.lla 1545, Via San Giovanni n.60, piano T-1-2, catg .A/7, Vani 8, compreso una proporzionale quota di proprietà sul viale di accesso al complesso da via San Giovanni distinta in catasto alla partita A, foglio 1, p.lla 1543(bene comune non censibile).

- in data 21/03/1990 con Atto di Assegnazione del Notaio del notaio Costantino De Feo di Napoli, rep.6324, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 19/04/1990 ai nn.13739/10594 con il quale al sig.r. **viene**

assegnato dalla società

l'alloggio facente parte del complesso edilizio costruito dalla Cooperativa in Mugnano di Napoli alla

piena proprietà dell'immobile in Mugnano di Napoli(NA) alla via San Giovanni,60, precisamente: villino a schiera composto da area a parcheggio coperta a piano terra; di tre vani ed accessori tra primo e secondo piano, con annesso giardinetto di circa mq.100 che ne costituisce pertinenza; riportato nel N.C.E.U. alla partita 4124, foglio 1, p.lla 1545, Via San Giovanni n.60, piano T-1-2, catg .A/7, Vani 8, compreso una proporzionale quota di proprietà sul viale di accesso al complesso da via San Giovanni distinta in catasto alla partita A, foglio 1, p.lla 1543(bene comune non censibile).

- in data 29/03/1989 con Atto di Compravendita del Notaio Costantino De Feo di Napoli, rep. 99376, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 21/04/1989, al n.12007 con il quale il la società



acquisto dalla sig.ra

, la piena proprietà del suolo di
 maggiore estensione su cui sarà edificato l'immobile staggito; riportato nel N.C.E.U. alla partita
 4747, foglio I, p.lla 401(da cui si genera la 1545), frutteto di are 11 56

Si riporta, inoltre, un quadro sintetico dei relativi passaggi di proprietà, frazionamenti e variazioni catastali dall'impianto ad oggi:

DAL	IMMOBILE	INTESTATARIO	FINO
18/12/2012	F.1 p.lla 1545	(Proprietario 1/1) Per revoca Atto	Oggi
04/10/2010	F.1 p.lla 1545	(Proprietario 1/1)	18/12/2012
10/03/2003	F.1 p.lla 1545	(Proprietario 1000/1000)	04/10/2010
07/02/1990	F.1 p.lla 1545	(Proprietario 1000/1000)	10/03/2003
29/03/1989	F.1 p.lla 401 are 1156	(Proprietario 1000/1000)	07/02/1990
21/04/1977	F.1 p.lla 401 are 1156	(Proprietario 1000/1000)	29/03/1989

6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto Unico

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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



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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - 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), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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. **art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - 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.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Mugnano di Napoli (NA) si evince che:

- La p.lla su cui insiste il lotto Unico, ovvero p.lla 1545 del foglio 1, come dimostra lo stralcio di Zonizzazione del PRG del Comune di Mugnano di Napoli approvato il 28/12/1987, **ricade in Zona "B1" – residenziali di completamento estensivo** e su di essa non gravano vincoli (cfr. all.6).
- il Lotto Unico è una villetta a schiera unifamiliare composto di tre piani fuori terra e con tetto a terrazza, edificato all'inizio degli anni'80 con Concessione Edilizia N°36/88 e successiva Variante N. 38/89 prot. N. 6293, in cui si prevedeva la realizzazione di 5 Villini e tre appartamenti sulla p.lla 401 di maggiore estensione successivamente frazionata in diverse particelle, tra cui la p.lla 1545. La Concessione Edilizia e la



successiva Variante sono a nominativo della Sig. Omissis
28/09/1948 (cfr. Alleg. 6).

Omissis

Omissis

Difformità Ricontrate:

Omissis

Omissis Lo stato attuale dei luoghi del lotto Unico è difforme dalla planimetria di Concessione Edilizia e successiva Variante, in ordine ad

✓ **una diversa destinazione Urbanistica per il piano terra dovuta alla:**

- chiusura perimetrale lato Nord e Sud con successiva realizzazione di tramezzi per ricavare garage, bagno-lavanderia e tavernetta (non abitabile) e rampa interna sul lato ovest per accedere dalla tavernetta a primo piano;

✓ **una diversa distribuzione interna per il piano primo dovuta alla:**

- demolizione delle pareti interne per rendere il primo piano un ambiente aperto.

✓ **il Lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica**

Il tutto meglio chiarito nella planimetria di seguito riportata, predisposta dalla sottoscritta, con indicazione grafica delle difformità riscontrate evidenziate in diversi colori.

Previsioni di spesa per la sanabilità delle difformità sopra citate:

- Per queste difformità si prevede per il **punto primo il ripristino dello stato dei luoghi**, in quanto la *chiusura di una portico/porticato comporta la sua alterazione da superficie accessoria in superficie utile. E qui argomenti da eccepire ce ne sono pochi, a meno che l'ex portico continui a mantenere una connotazione di superficie accessoria, ovvero nel caso in questione doveva restare spazio destinato alla sosta e al ricovero degli autoveicoli. Pertanto, la diversa connotazione da spazio accessorio a superficie utile e l'altezza utile inferiore a 2,70 tale da poter richiedere l'abitabilità, comporta il ripristino dello stato dei luoghi* e si stima un costo a cottimo di circa: € 7.500,00 compreso lo smaltimento dei materiali di risulta.
- Per il **secondo punto** si prevede la presentazione di una:
 - **CILA in Sanatoria** per la legittimazione delle opere indicate e si stima un costo a cottimo di circa: € 1.500,00.

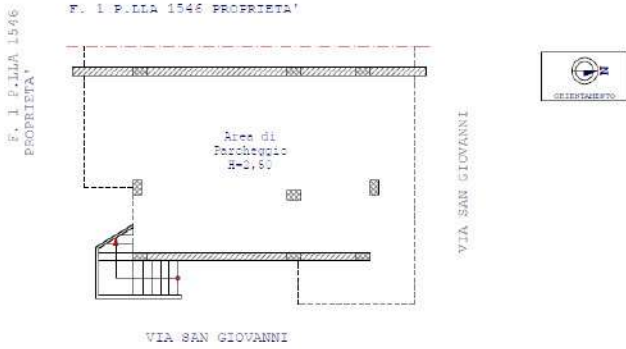
Il costo previsto per regolarizzare suddette difformità sarà detratto dal prezzo Base d'Asta.



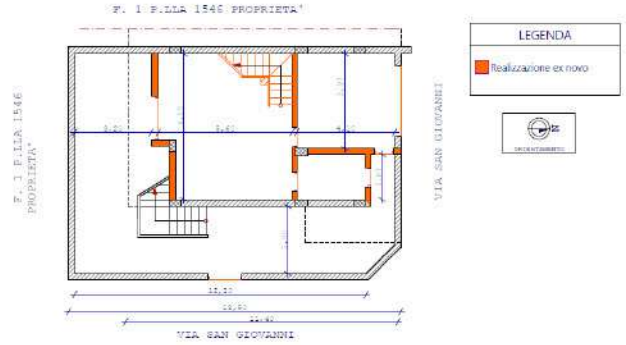
➤ Per il **terzo punto** si prevede la presentazione di una:

- Per la *presentazione della attestazione APE* si stima un costo di circa € 500,00 (detratti nella determinazione del prezzo base d'asta).

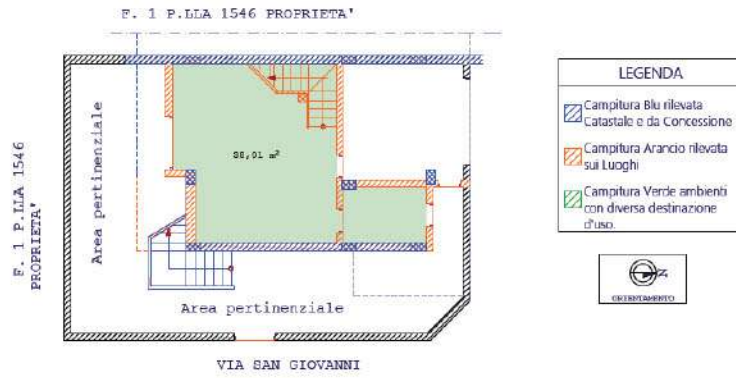
PLANIMETRIE DA CONCESSIONE E CATASTALE PIANO TERRA -VILLETTA- H= 2,50



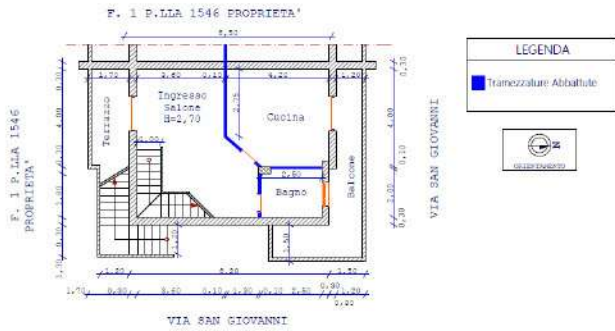
PLANIMETRIA STATO DI FATTO PIANO TERRA -VILLETTA- H= 2,50



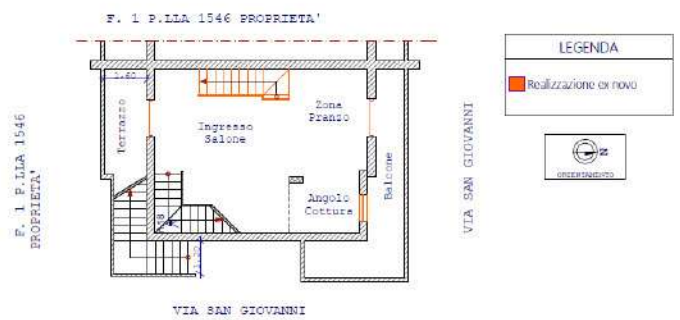
SOVRAPPOSIZIONI PLANIMETRIE PIANO TERRA -VILLETTA- H= 2,50



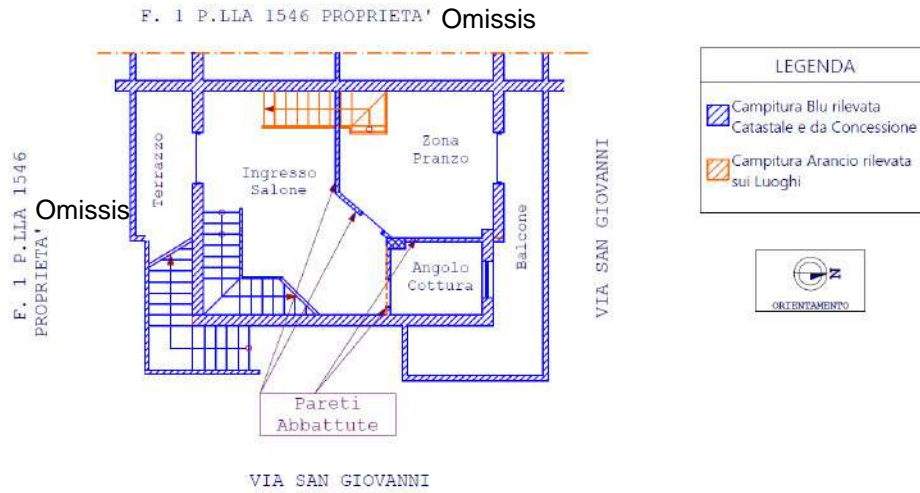
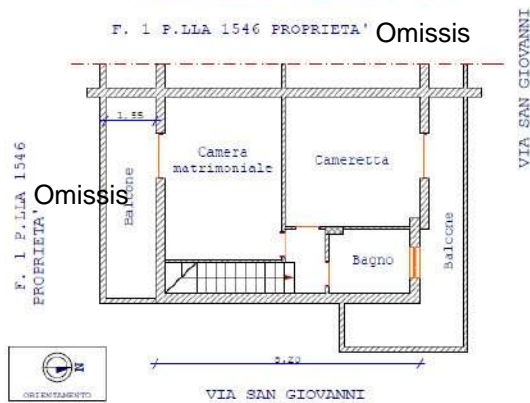
PLANIMETRIE DA CONCESSIONE E CATASTALE PIANO PRIMO -VILLETTA- H= 2,70



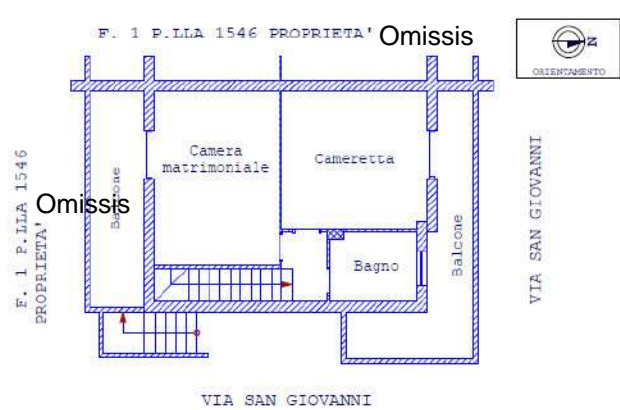
PLANIMETRIA STATO DI FATTO PIANO PRIMO -VILLETTA- H= 2,70



SOVRAPPOSIZIONI PLANIMETRIE PIANO PRIMO -VILLETTA- H= 2,70

PLANIMETRIE DA CONCESSIONE-CATASTALE E STATO DEI LUOGHI
PIANO SECONDO -VILLETTA- H= 2,70

SOVRAPPOSIZIONI PLANIMETRIE PIANO SECONDO -VILLETTA- H= 2,70



7. Verifica dello stato di possesso attuale degli immobili

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 Lotto Unico allo stato attuale è abitato dalla sig.r Omissis ex moglie del sig.r

Omissis (detentore del mutuo), e figli.

8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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).
- b) 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;
- c) 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).
- d) La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- e) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- f) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- g) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- h) 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) Difficoltà 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) Difficoltà 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).

Si possono distinguere ed indicare in sezioni separate i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

• **PER IL LOTTO UNICO in oggetto:**

A carico dell'acquirente,

➤ **Risultano** domande giudiziali.

- Trascrizione nn. 12300/9074 del 20/03/2013 di domanda giudiziale del 18/02/2012 rep. n. 16560/2012 nascente da revoca atti soggetti a trascrizione, emesso da Tribunale di Napoli Sez. dist. Marano di Napoli (NA), richiesta dall'Avv. _____ di Napoli gravante sull'immobile sito in Mugnano Di Napoli Foglio 1 Particella 1545 a favore di _____



e contro

Si trascrive inoltre, l'atto di citazione contenente domanda giudiziale al Tribunale di Napoli, di inefficacia, nei confronti degli istanti, dell'atto per notaio Luigi Coppola del 04/10/2010.

Per detta formalità è stato spiegato atto di intervento a ministero dell'avv.

- **Non Risultano** ulteriori trascrizioni contro, oltre quella per cui è causa
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- **Non risultano** pesi o limitazioni d'uso, tipo oneri reali, servitù, uso ecc.
- **Non Risulta** convenzione matrimoniale

• **PER IL LOTTO UNICO in oggetto:**

Cancellati o regolarizzati dalla procedura:

➤ **Risulta:** *Iscrizioni rinnovata*

- **Iscrizione** di Ipoteca in Rinnovazione del 21/02/2023 da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo, ai numeri 9267/1002 da Pubblico Ufficiale Alifano Errico di Napoli, Rep. 52588 del 10/03/2003, Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo, per un capitale di euro 104.000,00 per un totale di euro 156.000,00, sull'immobile sito in Mugnano di Napoli (Na) alla Via San Giovanni n. 60, riportato in Catasto al Foglio 1 p.lla 1545; **a favore** della _____ *(a cui è succeduta per cessione crediti*
contro _____ *e*

➤ **Risulta:** *Iscrizioni originaria*

- **Iscrizione** di Ipoteca del 11/02/2003 da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo, ai numeri 10160/1622 da Pubblico Ufficiale Alifano Errico di Napoli, Rep. 52588 del 10/03/2003, Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo, per un capitale di euro 104.000,00 per un totale di euro 156.000,00, sull'immobile sito in Mugnano di Napoli (Na) alla Via San Giovanni n. 60, riportato in Catasto al Foglio 1 p.lla 1545, **a favore** della _____ **contro** _____



➤ **Risulta: Pignoramento per cui è causa**

- *Trascrizione del 08/02/2022 ai nn. 5179/3989, con Atto Giudiziario da Pubblico Ufficiale – Uff. Giud. Corte D’Appello di Napoli, rep. n. 22662 del 04/01/2022 – Atto Esecutivo o Cautelare, sugli Immobili siti in Mugnano di Napoli (Na) alla San Giovanni, riportati in Catasto al Foglio 1 p.lla 1545; a favore di Omissis e contro Omissis*

- **Risultano: Difformità catastali, come riportato al punto 3.**

- **Risultano: Difformità urbanistico/edilizie, come riportato al punto 6.**

9. Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L’esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Da accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti e del Comune di Mugnano di Napoli (NA), è emerso che: **il Lotto Unico staggito non ricade su aree demaniali e non appartengono al patrimonio indisponibile (ex art. 826 c.c) di un ente pubblico.**

10. Verifica censo livello o uso civico

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 **oggetto 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 **oggetto 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

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 di uso civico (se pubblico o privato). All’uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l’esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l’originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse 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).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l’esperto verificherà se il soggetto concedente sia un’amministrazione statale od un’azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l’ente locale che presso l’Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l’assenza di atti di affrancazione del bene, l’esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

Il Lotto Unico staggito non è gravato da censo, livello o uso civico.



11. Fornisca 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.

Il Lotto Unico non è prevista un'amministrazione condominiale e pertanto non sono presenti spese condominiali.

12. 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 pregiudizi evoli 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 mandato ricevuto mi affida il compito di valutare il Lotto sopra descritto, determinando per esso il valore venale che assumerebbe in una attuale libera contrattazione di compravendita, 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. Si richiede in linea di principio che l'esperto utilizzi, tra quello che ritiene più opportuno e in riferimento alle condizioni del caso, un metodo tra



quello del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo.

Nel caso specifico, l'unità immobiliare oggetto di stima, dall'analisi di mercato, dal sopralluogo generale dell'edificio e di dettaglio dell'unità immobiliare, dalle caratteristiche di seguito elencate:

- *sita nel comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via San Giovanni, n.116, compresa in una zona quasi centrale [B1] con un intenso carico urbanistico e di sufficiente commerciabilità per la **tipologia edilizia in oggetto [A/7]**, dotata di servizi completi, di buoni collegamenti con il resto della Città e avente caratteristiche civili medie;*
- *consistenza media che si sviluppa su tre piani con annesso cortile pertinenziale (immobile si apre su **un ampio soggiorno, angolo cottura e balconi per il piano primo; un disimpegno, due camere, balconi e un bagno per il piano secondo, mentre al piano terra troviamo un garage, bagno-lavanderia e tavernetta non abitabile**);*
- *superficie commerciale di **144,85 m²** (**98,65 m² s.r.** + **46,20 m² s.n.r.** balcone, tavernetta-bagno -garage; All. C, DPR 23 marzo 1998, n.138 – Norme UNI 10750; Italian Property Valuation Standard, 2002)*
- ***riscaldamento autonomo**, ed uno stato manutentivo normale (condizioni);*
- *posizione strada pubblica cortile condominiale, con zona verde;*
- *realizzato negli anni '80, con caratteristiche architettoniche di tipo civile e finiture di tipo medio;*

inducono la sottoscritta ad optare per il metodo di confronto di mercato (Market Approach).

Metodo che tiene conto del confronto di un bene da stimare con altri (comparables) che sono stati oggetto di transazione nella stessa zona territoriale omogenea di appartenenza, con la stessa tipologia, nello stesso arco temporale (max 12 mesi prima) e con le stesse caratteristiche.

Al fine di individuare detti immobili e determinare il più probabile valore di mercato (ossia il più probabile prezzo) del bene oggetto di stima che, a giudizio dell'estimatore, potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita si procede ad un'indagine di mercato (raccolta dati), svolte nelle seguenti fasi:

1. Indagini sul mercato di compravendite di beni simili o di un valore di riferimento "similari";
2. Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;



3. Attribuzione di un punteggio (coefficiente correttivo) a ciascun stato delle caratteristiche;
4. Calcolo del coefficiente correttivo globale del bene;
5. Stima del valore

La sottoscritta ha provveduto alla raccolta di dati attraverso diversi **Fonti d'Informazione**:

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" (Agenzie del Territorio di Napoli)
- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare "Borsino"
- ✓ Osservatorio Immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Imm. Profes.);
- ✓ Affiliato Tecnocasa Maremi Srl_ Via Napoli 236, 80018 Mugnano di Napoli (NA);
- ✓ Agenzia REMAX Ambition, Via A. Manzoni 47, 80018 Mugnano di Napoli (NA);
- ✓ Mugnano – Gabetti, Via Giorgio Perlasca, 10, 80018 Mugnano di Napoli (NA);
- ✓ Fuscati Immobiliare Assoc. Fimaa, Via Napoli 162, 80018 Mugnano di Napoli (NA);
- ✓ Frimm bivio Mugnano, Via Santa Maria a Cubito 657, Napoli (NA)
- ✓ Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli (NA);
- ✓ Perizie Giudiziarie;

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
-OMI-

Provincia: NAPOLI

Comune: MUGNANO DI NAPOLI

Fascia / zona: *Semicentrale/SEMICENTRO: CORSO ITALIA, VIA MUGNANO-CALVIZZANO, VIA COLOMBO, NUOVI INSEDIAMENTI TRA VIA MORO E VIA CRISPI*

Codice di zone: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	1.200	1.850	L	4	6,20	L

Risultato interrogazione: Anno 2024
- BORSINO IMMOBILIARE -

Provincia: NAPOLI

Comune: MUGNANO DI NAPOLI

Fascia / zona: *CENTRO DEGRADATO: PIAZZA MUNICIPIO, VIA DIAZ, PIAZZA DANTE ALIGHIERI*

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	



Ville e Villini	NORMALE	1.173	1.954	L	4	6,2	L
-----------------	---------	-------	-------	---	---	-----	---

Risultato interrogazione: Anno 2024 -



Provincia: NAPOLI

Comune: MUGNANO DI NAPOLI

Via: SAN GIOVANNI

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
ABITAZIONE CIVILI	NORMALE	1.100	1.650	L	3,00	5,00	L

VALORE DI MERCATO (vma)

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati all'asta nel comune di Mugnano.

Fonte: Aste	Valore	Superficie	Valore al mq
Wikicasa Via Morandi	€ 119.531,00	216 mq	553,00 €/mq
Aste Giudiziarie Corso Italia	€ 185.625,00	198 mq	937,00 €/mq
Valore Medio di Mercato			745,00 €/mq

VALORE DI MERCATO (vma)

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati in vendita a San Marcellino.

Fonte: Agenzie	Valore	Superficie	Valore al mq
Gabetti Via della Resistenza	269.000,00	200 mq	1.345,00 €/mq
Fuscati Giovanni Pascoli	340.000,00	191 mq	1.780,00 €/mq
Remax Ambition Via Mugnano	299.000,00	220 mq	1.359,00 €/mq
Remax Ambition Via Mugnano	330.000,00	200 mq	1.650,00 €/mq
Affiliato Tecnocasa Ada Negri	360.000,00	216 mq	1.666,00 €/mq
Affiliato Tecnocasa Corso Italia	290.000,00	243 mq	1.193,00 €/mq
Valore Medio di Mercato			1.498,83 €/mq



COEFFICIENTI CORRETTIVO PER IL LOTTO UNICO		
PER CARATTERISTICHE ESTRINSECHE		Coeff.
UBICAZIONE (per comune con meno di 20.000 abitanti)		
CENTRO STORICO (1,10) – CENTRO EDIFICATO (1,00) - DEGRADATA (0,90)		1,05
VIE DI COMUNICAZIONE (Strade, autostrade, ferrovie, metropolitana, pullman etc)		
NORMALI (1,10) – SCARSE (1,00) – MANCANTI (0,90)		1,10
SERVIZI PRESENTI (Servizi pubblici o privati, Chiese ospedali, banche, impianti sportivi. ecc.)		
BUONI (1,10) – NORMALI (1,00) – SCARSE (0,90) MANCANTI (0,80)		1,00
QUALITA' URBANISTICA		
RESIDENZIALE PREGIATA (1,30) – RESIDENZIALE CIVILE (1,00) – DEGRADATA(0,85)		1,00
QUALITA' AMBIENTALE		
VERDE (1,30) – MICROCRIMINALITA'(0,85) – INQUINAMENTO (0,80)		0,95
PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE		
LIVELLO DI PIANO (Immobile senza ascensore)	P. Terra, Primo Secondo con corte	0,95
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Unifamiliare Medio	1,05
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura, mattoni	1,03
VETUSTA'	Da 10 a 40 anni	0,90
DIMENSIONE	Media, inferiore ai 150 mq	1,05
FINITURE	Buone	1,00
FUNZIONALITA'	Patio balconi	1,03
ASCENSORE	Assente	1,00
SERVIZI IGIENICI	due	1,00
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
INFISSI ESTERNI	Presenti	1,03
FINISTRATURE	Doppio vetro	1,05
STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI	Privi di certificazione	0,85
STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE	Buono	1,00
SPAZI COMUNI	Assenti	0,90
POSTO AUTO	Presente	1,05
ESPOSIZIONE	Luminoso	1,05
DISPONIBILITA'	Occupato	1,00
TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVO		1,05



Pertanto, per l'ubicazione, la tipologia, la vetustà e le condizioni in cui versa il bene oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i **valori medi** di mercato forniti dalle fonti citate.

Per l'area in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, dai dati (come sopra riportati) *forniti:

- dall'OMI risulta un valore medio di mercato di **1.525,00 €/mq**;
- dal Borsino Immobiliare risulta un valore medio di mercato di **1.563,00 €/mq**;
- da ReQuot risulta un valore medio di mercato di **1.375,00 €/mq**;
- dalle aste giudiziarie risulta un valore medio di mercato di **745,00 €/mq**

Per ulteriori rimanenti Fonti, la media tra i diversi valori di mercato, per unità negoziali della stessa tipologia in stato conservativo normali e ricadenti nella stessa zona, risulta un valore medio di mercato di **1.499,00 €/mq** a questo valore di mercato. Pertanto, facendo una media tra i vari valori come sopra riportati si ottiene un valore medio di mercato di **€ 1.341,00 €/mq**. La sottoscritta ha ritenuto opportuno, per una comparazione quanto più verosimile, applicare un **coefficiente correttivo (1,05)** come sopra calcolato in base al: grado di finitura, dimensioni, stato di manutenzione, presenza di impianti e loro vetustà del Lotto in oggetto, ottenendo un valore di mercato di **€1.408,05€/mq** arrotondato per eccesso, di **€1.410,00€/mq**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO			
Tipo	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie ponderata
Residenziale	98,65	1	98,65
Garage-Tavern.-Bagno	57,4	0,5	28,7
Balconi	51,8	0,2	10,36
Cortile	71,6	0,1	7,16
	Valore di riferimento		€ 1.410,00
	Superficie convenzionale		144,87
	Valore Totale		€ 204.266,70

Valutazione Sintetica Per Punti Di Merito:

Euro 204.200,00

VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO UNICO	
Totale Valutazione	€ 204.200,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura esec.immobiliare)	€ 20.420,00
Spese per Attestato di Prestazione Energetica	€ 500,00
CILA in Sanatoria	€ 1.500,00
Ripristino stato dei luoghi	€ 7.500,00
Aggiornamento catastale(docfa)	€ 500,00
TOTALE	€ 173.780,00

Valutazione Finale del Lotto Unico:

Euro 173.800,00



13. Proceda alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

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

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

- Per il Lotto Unico, oggetto di procedura non c'è **presenza di quota indivisa**.

14. Acquisisca 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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

- Dai certificati di **residenza storica** richiesti, risulta che:
 - ✓ il sig. proprietario del Lotto Unico per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, alla data del 28/02/2024, risulta residente nel Comune di Napoli (NA) alla Via
- Dall' **estratto di matrimonio** richiesti, risulta che:
 - ✓ il sig.r ha contratto matrimonio con la sig.ra successivo alla data 2010 di acquisto dell'immobile in oggetto) nel Comune di Napoli, in regime di separazione dei beni

15. Altre procedure esecutive

Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse

In relazione ai medesimi beni pignorati **non risultano** altre procedure esecutive.



PARTE III – CONCLUSIONE

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 20/22			
Lotto		Prezzo base d'asta	
Unico		EURO 173.800,00	
Comune di:	Provincia:	Indirizzo:	Zona
Mugnano di Napoli	Napoli	Via San Giovanni, n.116.	Ricade in Zona "B1" - Residenziali di completamento estensivo.
Diritto reale:		Piena proprietà per la quota di 1/1 ciascuno in regime di separazione legale dei beni	
Tipologia di immobile:		Villetta a schiera	
Pertinenze:		Area di corte	
Stato conservativo:		Buono	
Descrizione sintetica:		Ingresso-soggiorno-angolo cottura e balconi (p.1), disimpegno, due camere, un bagno e balconi (p.2), Tavernetta non abitabile, bagno, garage e corte pertinenziale (p. T.);	
Dati Catastali		Foglio 1, p.lla 1545, Cat. A/7 classe 2, Cons.8 vani, sup. cat. 115 m ² , 133 m ² con aree scoperte, Rendita Euro 950,28	

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi la scrivente ringrazia la S.V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Lunedì 23/09/2024

L'ESPERTO
Arch. Cristina Bocchetti



ALLEGATI: LOTTO UNICO

1. Verbali sopralluoghi
2. Rilievi Fotografici
3. Rilievi Planimetrici
 - 3.1. Sovrapposizione Catastale e Foto Satellitare
 - 3.2. Planimetria Appartamento con coni ottici
 - 3.3. Confronto Planimetrie Stato dei Luoghi-Catastale e Da Concessioni
4. Visure Catastali
 - 4.1. Estratto di Mappa Catastale
 - 4.2. Elenco Immobili
 - 4.3. Visure Storiche
 - 4.3. Planimetrie Catastali
5. Ispezioni Ipotecarie
6. Certificazioni Pratiche Edilizie
 - 6.1. Stralcio Variante al PRG del comune di Mugnano di Napoli
 - 6.2. Zonizzazione del PRG
 - 6.3. Variante Concessione Edilizia Prot. N.6293 - Prat. n. 38/89 e grafici.
7. Certificati
 - 7.1. Certificato di Residenza Storica
 - 7.1. Estratto di matrimonio
8. Atto Notarili
 - 8.1. Atto di Compravendita Notaio Luigi Coppola del 04/10/2010
 - 8.2. Atto Di Compravendita Notaio Errico Alifano del 10/03/2006
 - 8.3. Atto Di Assegnazione Notaio Costantino De Feo del 21/03/1990
 - 8.4. Atto Di Compravendita Notaio Costantino De Feo del 29/03/1989
9. Modulo di Controllo Documentazione per l'Esperto
10. Verbale Giuramento
11. Ricevute Dei Plichi Inviati Per Posta Elettronica dell'elaborato Peritale
 - 11.1. *Avv.to* *Procuratore del Creditore Procedente*
 - 11.2. *Avv.to* *Procuratore del Creditore Intervento*
 - 11.3. *Avv.to* *per delega del sig.r* *Esecutato*
12. Onorario
13. Istanze e Solleciti

