

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ANTONIO CIRMA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G. N. **385/2022**

Promossa da:

c/

Creditore intervenuto:

Udienza del 30/04/2024

RELAZIONE TECNICA

Aversa, 22/03/2024

L'Esperto Stimatore

Tel/fax:
Cellulare:
e-mail:
p.e.c.:
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile: n°

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo G.E. Dott. Antonio Cirma, Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa

Con provvedimento del **27/11/2023**, la S.V.I. nominava la sottoscritta _____, con studio tecnico alla Via _____), iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n. _____ ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. _____, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n. **385/2022**, promossa da _____ c/ _____, e nella quale risulta intervenuta la _____ per un ulteriore credito, avente quale oggetto di pignoramento la piena proprietà dell'immobile sito in **Mugnano di Napoli (Na), alla Via Ada Negri n.3**, piano terra, identificato al N.C.E.U. di Mugnano di Napoli (Na) con fg. **5**, part. **506**, sub **1**, cat. **A3** - abitazione economica. Contestualmente, veniva nominato l'Avv. _____, quale Custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento.

Il giorno **30/11/2023**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **04/12/2023**, l'Avv. _____, a mezzo raccomandata a/r comunicava alla parte debitrice la data del primo accesso, fissato per il giorno 12/12/2023, alle ore 9,30, presso l'immobile oggetto della presente procedura; tuttavia, a seguito di apposita richiesta del debitore, l'accesso veniva rinviato al 13/12/2023.

In data **13/12/2023**, la sottoscritta, unitamente al Custode ed alla propria collaboratrice tecnica, si recava presso l'indirizzo indicato negli atti della procedura, riscontrando corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'indirizzo ed i dati identificativi riportati agli atti della procedura. All'accesso era presente il debitore, Sig. _____, che permetteva l'accesso al cespite ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali. Lo stesso dichiarava di **occupare** l'immobile unitamente ai due figli maggiorenni ed ai propri genitori (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

Durante il sopralluogo, l'esperto eseguiva, con l'ausilio della propria collaboratrice, un rilievo metrico e fotografico dell'abitazione pignorata, riscontrando alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile (datata **21/11/1985**), preventivamente acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Mugnano di Napoli (Na) - Servizi Catastali ed un rilievo fotografico dell'edificio in cui lo stesso ricade (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali* e All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico*, All. n.8.2 - *Planimetrie difformità* e All. n. 9 – *Doc. fotografica*).

Il Sig. _____, dichiarava che per il complesso edilizio in cui ricade il bene pignorato non sussiste un'amministrazione condominiale, in quanto trattasi di edificio di proprietà della famiglia e che le spese comuni sono bonariamente divise tra i familiari (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

In data **04/12/2023** e **15/12/2023**, preliminarmente e successivamente all'accesso, la sottoscritta provvedeva a richiedere, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Mugnano di Napoli (Na),

copia del certificato di residenza storico e di stato di famiglia del debitore, accertando che lo stesso risulta residente presso l'immobile in esame, come constatato in sede di accesso, unitamente ai due figli mentre, la madre risulta residente al piano "rialzato", che di fatto risulta essere il medesimo appartamento di quello de piano terra ed il padre, dal 18/11/2023, risulta emigrato per il Comune di Marano di Napoli. Nella stessa data l'Esperto acquisiva anche copia dell'estratto di matrimonio dell'esecutato, al fine di verificarne il regime patrimoniale (Cfr. All. n.3 – *Certificati e quesito n. 14*).

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2; il Comune di Mugnano di Napoli (Na) - Ufficio Servizi Demografici, Ufficio Tecnico e Ufficio Condonò; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania, nonché presso agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Mugnano di Napoli (Na), l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il portale www.valutazionimetroquadro.it, al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **22/03/2024** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.

INDICE

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	5
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	7
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	14
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	17
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	18
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	18
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	19
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	19
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	20
QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	27
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	28
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	28
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	33
QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	33

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

Come indicato nel modulo di controllo depositato dalla scrivente presso gli uffici di cancelleria in data **17/12/2023** (Cfr. atti), si rappresenta quanto di seguito riportato.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo all'immobile oggetto di esecuzione, identificato al N.C.E.U. di Mugnano di Napoli (Na), al fg **5**, part.**506**, sub **1**, cat. **A3**, cl.**2**, cons. **6 vani**, sup. cat. -, rend. **€ 402,84**, si rappresenta che la stessa **risulta completa** ed è **garantita la continuità delle trascrizioni**.

La stessa è sostituita dalla **certificazione** del Dott. _____ Notaio in Perugia, redatta in data 28/11/2022 e depositata in data 09/12/2022, contenente:

- le generalità anagrafiche del debitore (Sig. _____ nato a _____ il _____ - c.f.: _____);
- l'ubicazione ed i dati catastali dell'immobile pignorato;
- la quota pignorata (piena proprietà);
- il quadro sinottico della provenienza nel ventennio e le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative all'immobile oggetto di esecuzione;
- la Conservatoria dei RR. II. consultata (Napoli 2);
- non indica con precisione il periodo esaminato, tuttavia, risale sino all'atto di **compravendita** del **01/08/2001** del Notaio _____, rep. n.**142723**, racc. n.10519, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2 il 02/08/2001, ai nn.31332/23493, in favore del dante causa, Sig. _____ e contro la Sig.ra _____ (madre dell'esecutato) (All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*), che si configura, pertanto, come atto *inter vivos* ultraventennale a carattere traslativo.

Suddetta documentazione, dunque, **risulta completa ed è garantita la continuità delle trascrizioni**; si evidenzia unicamente che per mero errore materiale, nella certificazione notarile presente in atti, è indicato per l'atto in favore del debitore, l'anno 2017 in luogo di 2007 e, per l'atto ultraventennale, l'anno 2021 in luogo di 2001 (Cfr. atti).

Per la verifica richiesta la scrivente ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Napoli 2 (All. n.2 – *Ispezione ipotecaria*, All. n.4.1 - *Atto in favore del debitore* e All. n.4.2 – *Atto ultraventennale*):

- l'elenco delle formalità del subalterno pignorato sub 1;
- l'atto in favore del debitore;
- l'atto ultraventennale.

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali del bene ma non precisa se siano quelli storici. Pertanto, la scrivente, al fine di espletare con completezza il mandato ricevuto, ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Mugnano di Napoli (Na) - Servizi Catastali (ex Territorio) (Cfr. All. n.5 - *Dati Catastali*):

- la **visura catastale storica** del cespite **sub 1** (risalente fino al **19/01/1970**, data di costituzione del bene agli atti del Catasto nella precedente consistenza ed identificazione con prot.104/1970);
- la **planimetria catastale** del cespite **sub 1**, datata **21/11/1985** (data di “*sostituzione riferimenti in mappa*” ed assegnazione dell’identificativo sub 1); non sussiste planimetria catastale precedente;
- l’**estratto di mappa catastale terreni**, dal quale si evince che l’edificio, in cui ricade il bene, risulta riportato in mappa ed è aggraffato all’area cortilizia di pertinenza; lo stesso insiste sulla particella di terreno **506** del fg. **5** del N.C.T. di Mugnano di Napoli (Na);
- la **visura catastale storica della part 506**, che risulta essere un “*ente urbano*” dal 24/11/1991, per “*variazione di ufficio*”, a seguito di presentazione del tipo mappale n.312/85.

In terzo luogo, la sottoscritta rappresenta che il creditore procedente non ha depositato l’estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell’esecutato e, pertanto, la scrivente ha provveduto ad acquisirne una copia presso l’Ufficio Servizi Demografici del Comune di Mugnano di Napoli (Na). Dallo stesso si evince che il Sig. _____ ha contratto matrimonio con la Sig.ra _____ nata il _____ a _____ (non eseguita) il **02/10/1997**, precedentemente all’acquisto del cespite avvenuto in data **20/12/2007**, scegliendo il regime patrimoniale della **separazione** dei beni (Cfr. All. n.3 - *Certificati e quesito n.14*).

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

L’immobile oggetto della presente procedura consta in un’ “**Abitazione economica**” – **cat. A/3**, ubicata al piano terra (rialzato) del fabbricato sito in Mugnano di Napoli (Na), alla Via Ada Negri n.3, identificato al N.C.E.U. di Mugnano di Napoli (Na) al fg **5**, part.**506**, sub **1** (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

Lo stesso risulta per la **piena proprietà**, del debitore esecutato, Sig. _____, nato a _____ il _____, per atto di **compravendita** del **20/12/2007** del Notaio _____ rep. n.**5171**, racc. n.2176, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2 il 02/01/2008 ai nn. 156/76 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dell’esecutato*).

Pertanto, in ordine al **diritto reale pignorato** del bene, si precisa che il corrispondente diritto reale indicato nell’atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dell’esecutato in forza dell’atto sopracitato.

Per quanto concerne i **confini** il bene confina: a Nord con il cortile del fabbricato; a Sud con la Via Negri; ad Est con proprietà aliena (part. 507) e ad Ovest con proprietà aliena (part. 493) (Cfr. All. n.8 - *Rilievo planimetrico e All. n.5 - Dati catastali*).

In ordine ad **eventuali difformità dei dati di identificazione catastale** riportati nell’atto di **pignoramento** rispetto a quelli in atti al **catasto**, non sussistono difformità (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

In ordine ad **eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità**, si precisa che il bene oggetto di pignoramento non risulta interessato da procedure.

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione del particolare sviluppo planimetrico del

bene pignorato e della quadratura, si ritiene che lo stesso risulti **vendibile in un unico lotto**.

Al fine dell'esatta **individuazione del complesso residenziale**, in cui ricade il cespite oggetto di pignoramento, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una sovrapposizione dei due grafici (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali* e All. n.7 - *Grafici di inquadramento*):

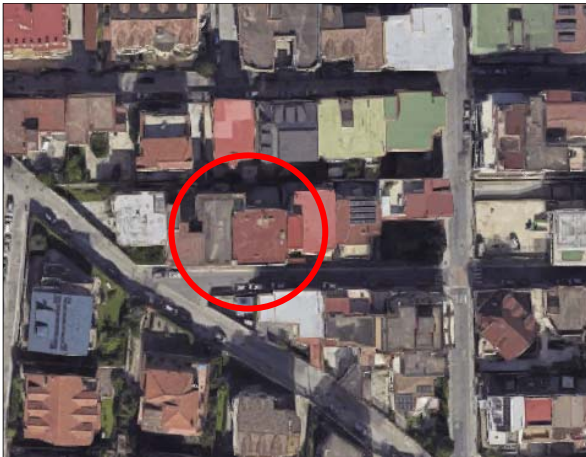


Figura n.1: Ortofoto



Figura n.2: Mappa SOGEI



Figura n.3: Sovrapposizione ortofoto - mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che **l'edificio è immesso in mappa** ed insiste sulla particella **506** del fg **5** del N.C.T. di Mugnano di Napoli (Na) che risulta essere un "ente urbano" dal 24/11/1991, per "variazione di ufficio", a seguito di presentazione del tipo mappale n.312/85 (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

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

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un immobile destinato ad "abitazione economica" (cat. A/3) ubicata al piano terra (di fatto rialzato) dell'edificio, di ridotte dimensioni, sito in **Mugnano di Napoli (Na)**, alla **Via Ada Negri n.3**.

L'edificio

Il fabbricato in cui ricade il cespite oggetto di esproprio (Cfr. All. n.9 - *Documentazione fotografica*):

- è un manufatto edilizio in muratura e c.a., di ridotte dimensioni, per civili abitazioni, realizzato con **Licenza Edilizia n. 48/67**, rilasciata dal Comune di Mugnano di Napoli in data **22/04/1967** e successivamente ampliato con **Istanza di Sanatoria prot. n.4232** del **01/04/1986**, presentata ai sensi della L.47/85, a tutt'oggi non esitata (Cfr. All. n.6 – *Doc. Uff. Tecnico*);
- è costituito da un piano seminterrato e n.3 piani fuori terra (terra/rialzato, primo e secondo piano) e terrazzo;



Figura n.4: Vista satellitare dell'area oggetto di perizia





Figure nn. 5-9: Edificio interessato

- versa in "**scarso**" stato di conservazione per la **vetustà della tinteggiatura** e la presenza di **diffusi distacchi di intonaco**, negli intradossi dei balconi prospicienti la Via Negri e nella scala del fabbricato, caratterizzati da **armature a vista ossidate**; pertanto, almeno da un esame visivo, si rinviene la necessità di lavori di manutenzione straordinaria, che possono avere un'incidenza sul valore commerciale del lotto oggetto della presente valutazione (Cfr. [quesito n.12](#));
- non presenta un'Amministrazione condominiale in quanto di proprietà della famiglia del debitore;
- non presenta ascensore;
- non presenta la portineria/guardiania né la casa portiere;
- la possibilità di parcheggiare avviene nel cortile, come indicato negli atti di trasferimento, con i quali oltre all'abitazione viene trasferito anche un posto auto, non meglio identificato (Cfr. [All.4 – Atti di trasferimento](#)).

Per quanto concerne le **parti comuni** a tutti gli immobili dell'edificio, dal sopralluogo effettuato, risultano "comuni" unicamente l'androne, la scala di accesso ed il cortile del fabbricato.

Per completezza si evidenzia che ai sensi dell'art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/2012, possono intendersi comuni 1) *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate*; 2) *le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune*; 3) *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche* (Cfr. [art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012](#)).

L' immobile (lotto unico)

Il cespite oggetto di pignoramento, posto al piano terra (di fatto rialzato) del sopradescritto fabbricato (Cfr. All. n.8 - *Rilievo planimetrico* e All. n.9 - *Documentazione fotografica*):

- è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli (Na) con fg **5**, part.**506**, sub **1**, cat. **A3**, cl.2, cons. **6 vani**, sup. cat. -, rend. **€ 402,84**;
- risulta costituito da: un ingresso/corridoio, un soggiorno, una cucina, un locale wc, un disimpegno, tre camere da letto, di cui una suddivisa in due ambienti da un setto murario centrale ed una posta su un piano di calpestio più alto, raggiungibile mediante alcuni gradini, unitamente ad un ulteriore locale wc, per un totale di circa **120,00 mq** di superficie calpestabile interna; presenta, altresì, due balconi, uno prospiciente la Via Negri ed uno prospiciente il cortile comune; in particolare, da detto balcone, mediante alcuni gradini, è possibile accedere direttamente al cortile ed alla scala aperta del fabbricato; in merito al limite di detto balcone, essendo lo stesso collegato al ballatoio della scala del fabbricato, si ritiene con buona probabilità che sia in corrispondenza del termine della prima rampa che si diparte dal cortile, dove è presente un cancelletto;

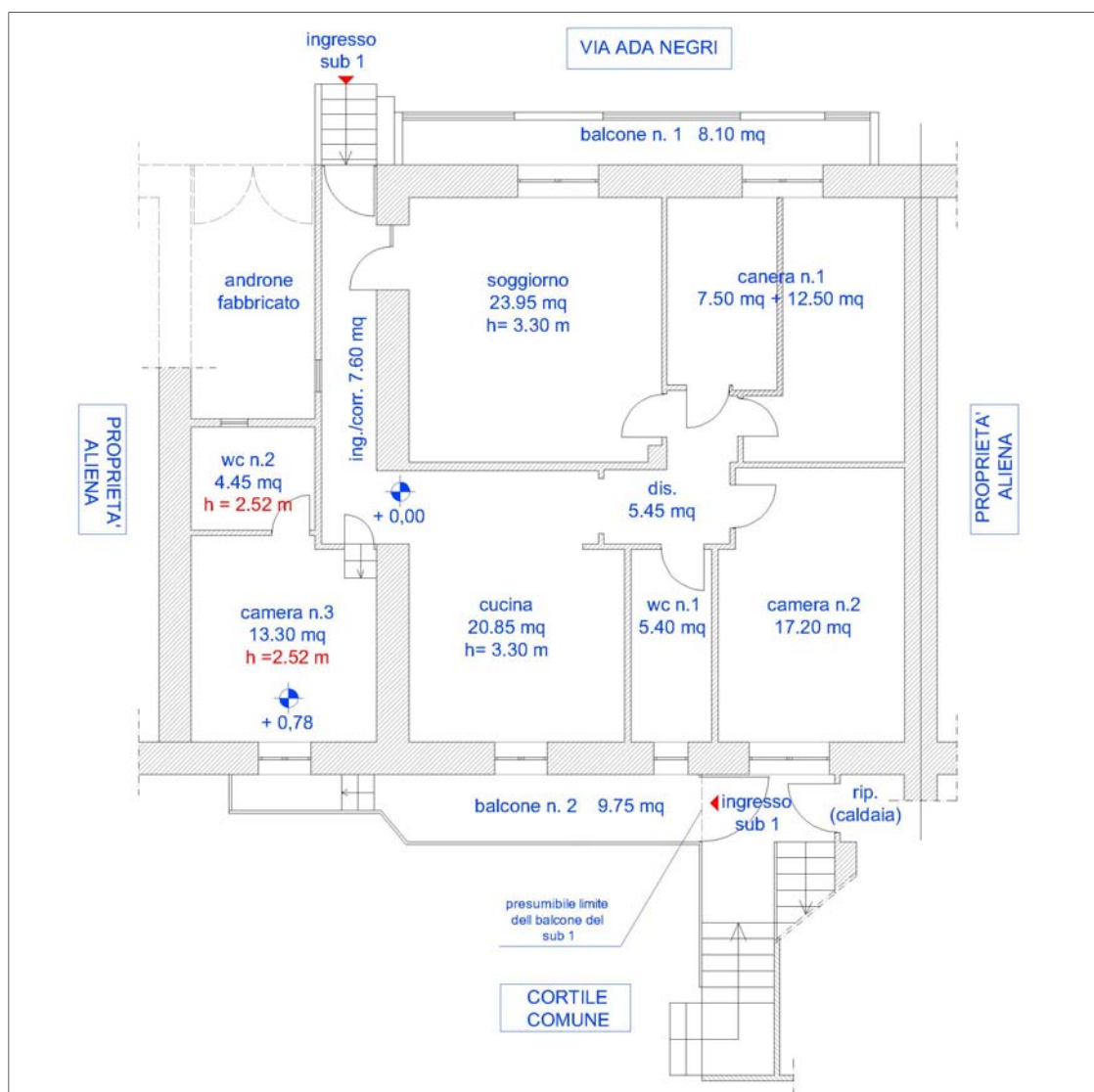


Figura n.10: Planimetria stato dei luoghi del **13/12/2023**

- presenta una pavimentazione in parte in marmettoni ed in parte in gres; le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione della cucina e dei locali wc, che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica; gli infissi sono in alluminio e presentano cancelli esterni in ferro; le porte interne sono in legno e la porta di ingresso non è blindata ma è in alluminio e vetro e cancelli in ferro;
- presenta l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento; tuttavia, si precisa che: la caldaia risulta ubicata in un ripostiglio esterno all'unità abitativa, presente sotto la scala del fabbricato e, dunque, non facente parte del cespite e che, come appreso dal debitore durante l'accesso, gli impianti risultano in comune con le altre unità abitative;
- presenta un'altezza interna, in quasi tutti gli ambienti di **3,30 m**, tuttavia, la camera da letto ed il bagno aventi il calpestio più alto, poiché risultano realizzati in un momento successivo (in corrispondenza dell'androne del fabbricato), presentano un'altezza di **2,52 m** che, dunque, risulta essere un'altezza non idonea ad ambienti abitabili, fatta eccezione per disimpegni e bagni, come meglio indicato nel quesito della regolarità urbanistica (Cfr. quesito n.6);
- versa in uno stato **di conservazione "normale/buono"**, in quanto alcuni ambienti risultano di recente rifacimento mentre, altri presentano finiture dell'epoca di costruzione (anni '70);
- risulta **occupato** dal debitore, dai due figli maggiorenni e dai propri genitori (Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso e All. n.3 - Certificati).

Si riportano di seguito alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione dell'immobile:

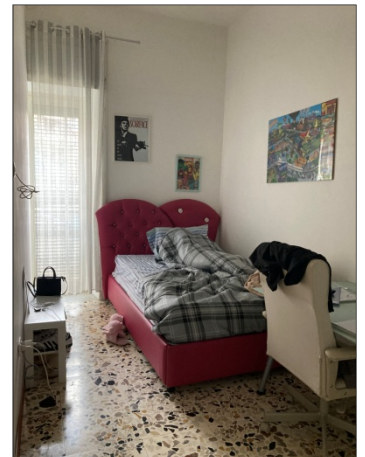




Foto nn.11 -20: Immobile pignorato **sub 1**

Per quanto riguarda il **confronto con la planimetria catastale** attuale del **21/11/1985**, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Mugnano di Napoli (Na) - ex Agenzia del Territorio, si rappresenta che dal sopralluogo effettuato rispetto a detto grafico, è stata emersa una sostanziale conformità (Cfr. All. n.8.2 - *Planimetria difformità e quesito n.3*), a meno del:

- a) lo spostamento della porta del soggiorno
- b) la realizzazione di un maggiore disimpegno
- c) la divisione di una camera da letto in due ambienti
- d) l'eliminazione del tramezzo della cucina
- e) la realizzazione di bucatura nel corridoio

come si evince da un confronto tra lo stato dei luoghi e detto grafico catastale:

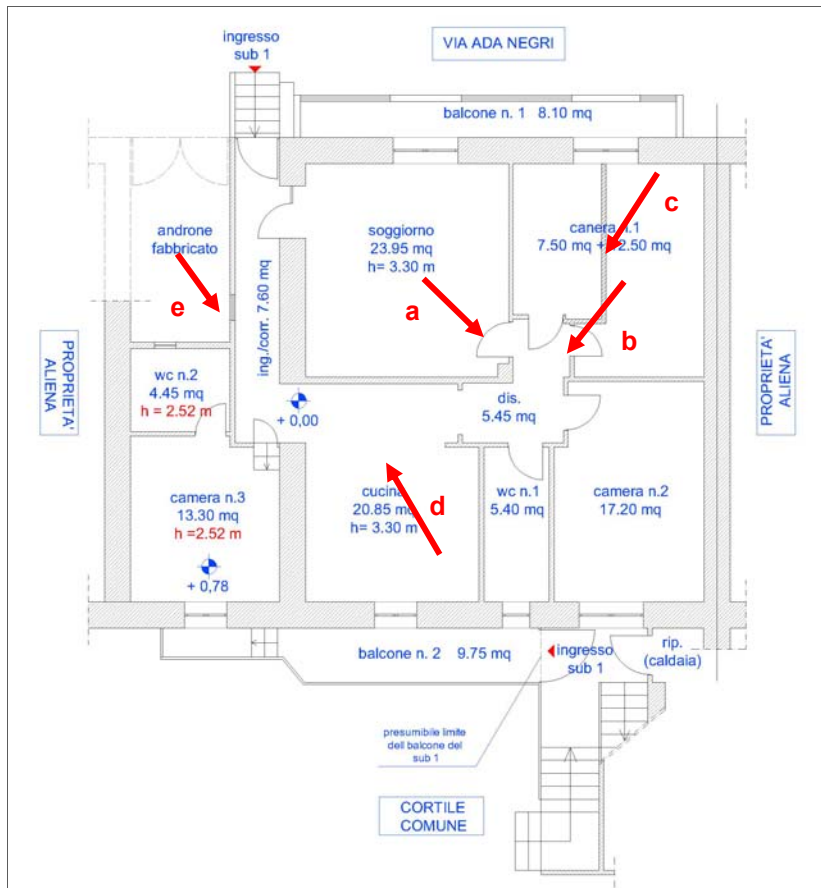


Figura n.21: Plan. stato dei luoghi del 13/12/2023

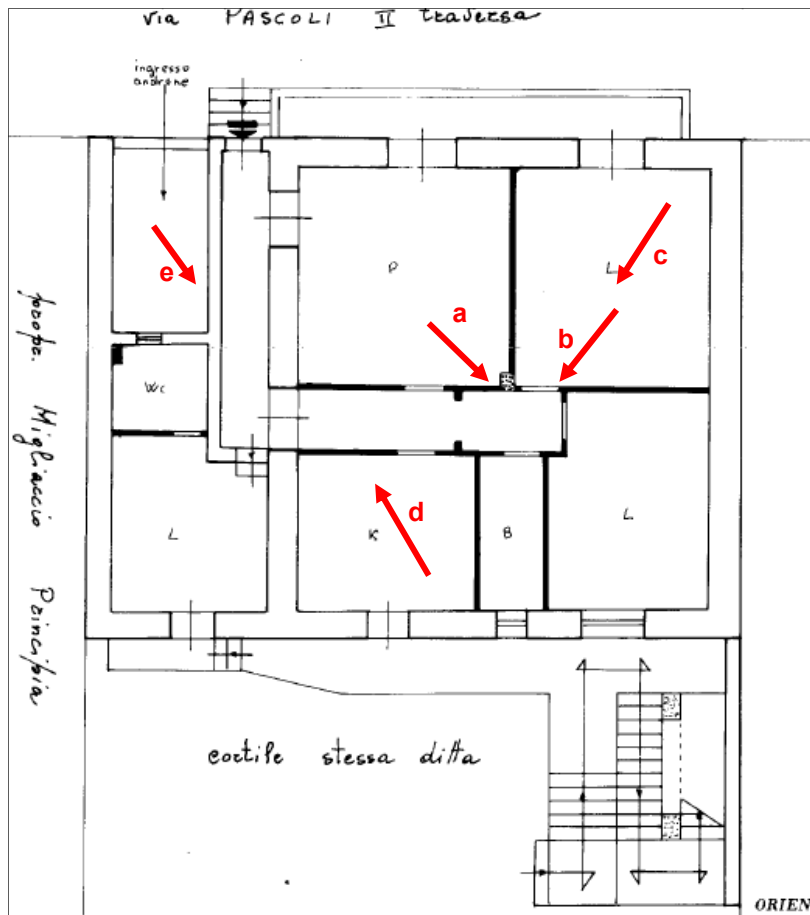


Figura n.22: Plan cat. del 21/11/1985

Non sussiste planimetria catastale precedente.

Per completezza e come meglio indicato nel successivo quesito n.6 (Cfr. quesito n.6), si evidenzia che **lo stato dei luoghi presenta difformità anche rispetto ai grafici di progetto originari**, ovvero sia rispetto a quello allegato alla Licenza n. 48/67, sia a quello allegato alla successiva Istanza di Sanatoria del 01/04/1986 (presentata per l'ampliamento indicato con colore rosso, a tutt'oggi non definita) di cui per un'immediata comprensione, si riporta di seguito uno stralcio:

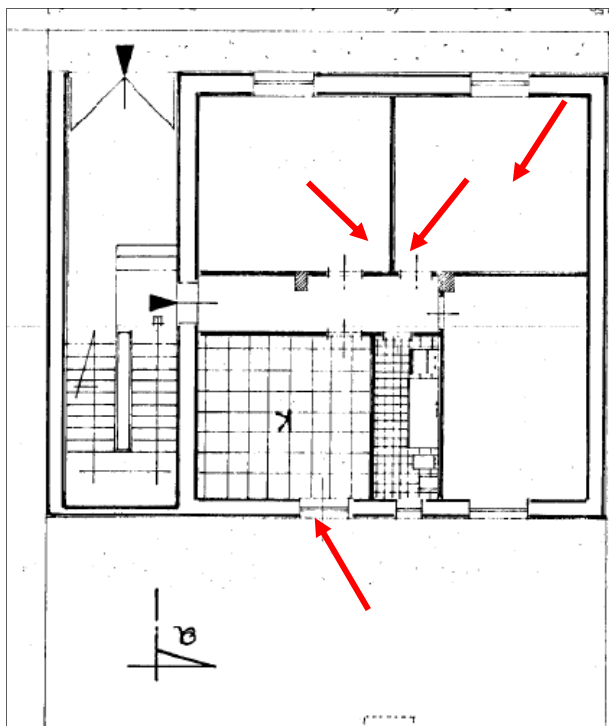


Figura n.23: Grafico Concessione 1967

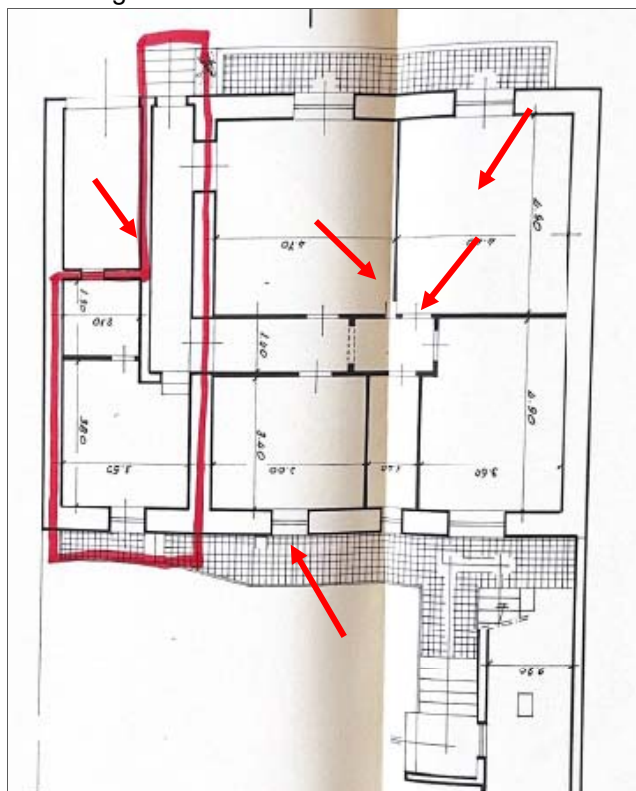


Figura n.24: Grafico Istanza di Sanatoria 1985

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.8 – *Rilievo planimetrico*), dunque, è stato eseguito il calcolo della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare pignorata, quale somma della "superficie lorda" del cespite (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne e di quelle esterne comuni) e della superficie "non residenziale" dei balconi (per le quali è necessario moltiplicare appositi coefficienti tabellati, in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa); la stessa risulta pari a:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.} &= 136,00 \text{ mq} + (8,80 \text{ mq} \times 0,30) + (9,70 \text{ mq} \times 0,30) = \\ &= 136,00 \text{ mq} + 2,64 \text{ mq} + 2,91 \text{ mq} = \end{aligned}$$

Sup. comm. = 141,55 mq

136,00 mq	=	superficie "lorda" abitazione
8,80 mq	=	superficie "lorda" balcone n.1
9,70 mq	=	superficie "lorda" balcone n.2
0,30	=	coefficiente di omogeneizzazione per balconi

Si precisa che nel suddetto calcolo sono state considerate anche gli ambienti oggetto di sanatoria, in quanto da informazioni assunte presso l'Ufficio Condono del Comune di Mugnano di Napoli, tale ampliamento risulta sanabile; per quanto concerne, invece, il **balcone prospiciente il cortile**, oggi di fatto annesso al cespite, per lo stesso, non è stato possibile accertarne, attraverso i documenti acquisiti, il limite e l'estensione precisa; pertanto, per lo stesso è stato preso in considerazione, come limite della superficie, il cancelletto presente in prossimità della scala che conduce al cortile; tuttavia, tale aspetto sarà oggetto di valutazione in sede di stima (Cfr. quesito n.12).

Si rappresenta che l'immobile **non risulta dotato di A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica) (Cfr. All. n.11 – *Inesistenza Ape*) e per l'acquisizione dello stesso si stima un costo pari a € **250,00**.

In merito ad eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.), dal sopralluogo effettuato è stato accertato che **non** sussiste un'Amministrazione condominiale né un regolamento condominiale e che sono d' **uso comune** fra i condomini: l'androne, il cortile e la scala del fabbricato.

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Presso gli Uffici del Catasto di Mugnano di Napoli (Na), è stato possibile acquisire, per il bene pignorato, l'**estratto catastale storico** del cespite, dalla data di immissione dei dati del bene nella banca dati del Catasto all'attualità, nonché la **planimetria catastale attuale del 21/11/1985**.

Si riporta di seguito l'identificazione catastale del bene in questione:

Immobile ad uso **abitazione economica**

N.C.E.U. di Mugnano di Napoli (Na), fg. **5**, part.**506**, sub **1**, cat. **A3**, cl.**2**, cons. **6 vani**, sup. cat. -, rend. € **402,84** (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

Unità immobiliare dal 01/01/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	506	1			A/3	2	6 vani		Euro 402,84 L. 780.000	
Indirizzo		VIA ADA NEGRI n. 3 Piano T										
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 91105 del 14/09/1999					Partita	1002222		Mod.58			

Figura n.25: Stralcio visura catastale **sub 1**

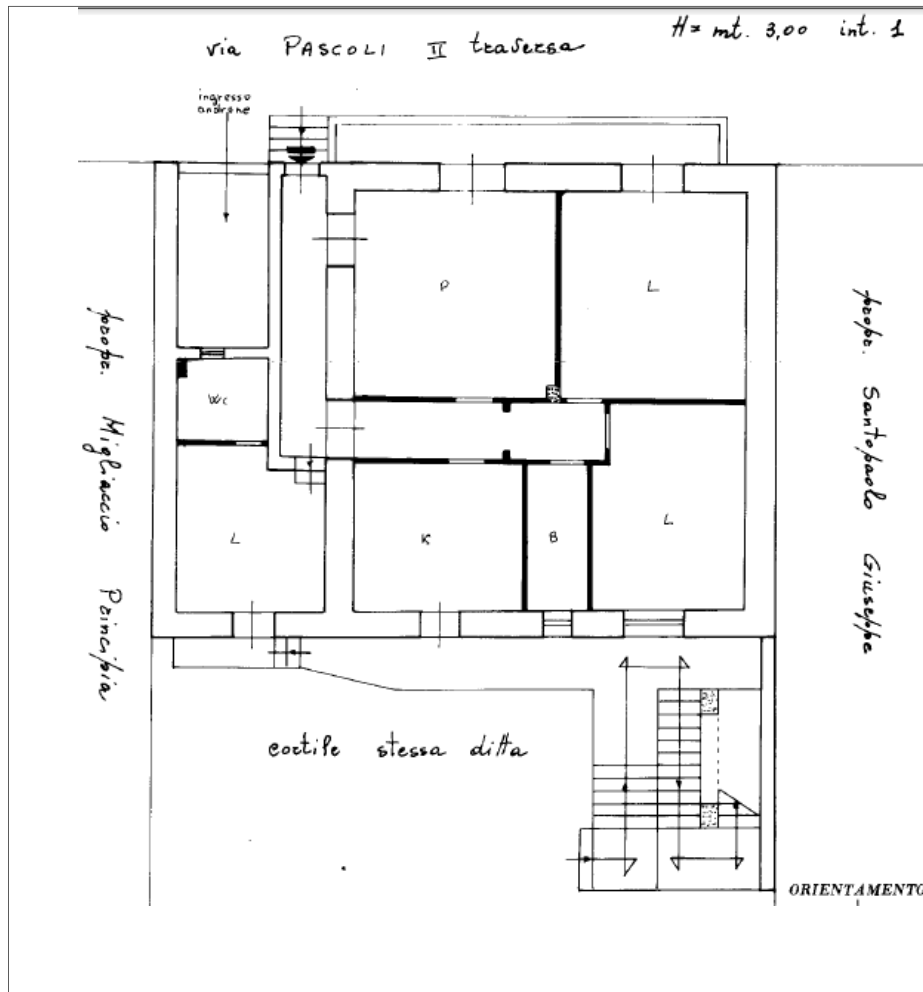


Figura n.26: Plan. catastale **sub 1** del 21/11/1985

Non sussiste nell'Archivio del Catasto una planimetria precedente, in quanto il bene è stato originariamente denunciato con prot. n. **104** del **1970** e solo alla sopracitata data (anno **1985**), gli sono stati attribuiti gli attuali identificativi catastali, con scheda **prot. n.X398**.

Si ribadisce che la planimetria catastale attuale è difforme dallo stato dei luoghi per alcune **lievi difformità interne** che non risultano denunciate al catasto e comunque non hanno comportato variazioni di consistenza (Cfr. [quesito n.6](#)).

Il grafico catastale risulta, invece, conforme al grafico allegato all'Istanza di Sanatoria presentata, a meno del la bucatina della cucina che, nel grafico di progetto, risulta graficizzato come una finestra.

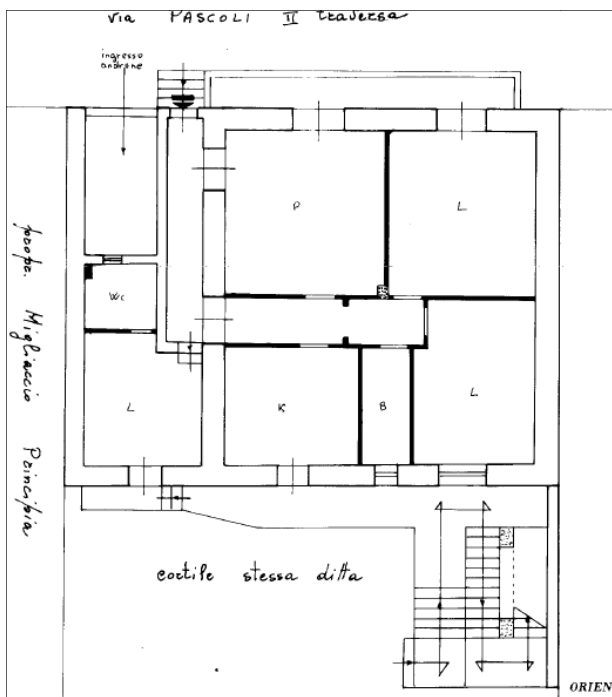


Figura n.27: Plan cat. del 21/11/1985

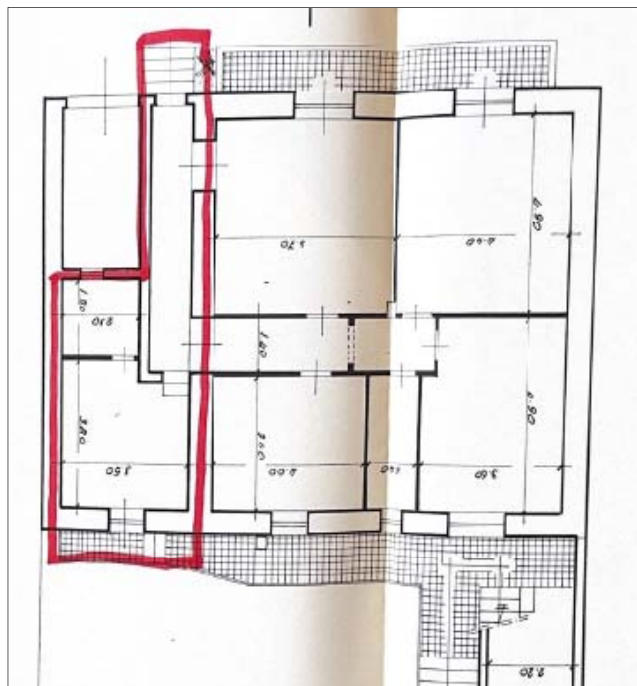


Figura n.28: Grafico Istanza di Sanatoria 1985

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **24/11/2022** (come indicato anche nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c. presente in atti), risulta l'atto di **compravendita** del **01/08/2001** del Notaio rep. n.142723, racc. n.10519, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2 il 02/08/2001, ai nn.31332/23493, in favore del dante causa, Sig. il e contro la Sig.ra (madre dell'esecutato), nata a il ([All. n.4.1 - Atto in favore del debitore ultraventennale](#)).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, è stato possibile accertare quanto segue:

- in merito alla **storia catastale** del bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si precisa che per lo stesso **non** si sono verificate variazioni nel ventennio ([Cfr. All. n.5.1 - Visura catastale](#));
- per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni, della particella di terreno sulla quale il fabbricato (in cui ricade il bene pignorato) è stato edificato, la stessa risulta essere attualmente la part 506 del fg 5 del N.C.T. di Mugnano di Napoli (Na), che risulta essere un "ente urbano" dal dal 24/11/1991, per "variazione di ufficio", a seguito di presentazione del tipo mappale n.312/85; l'edificio risulta riportato in mappa ([Cfr. All. n.5.3 e n.5.4 – Visura e mappa part 506](#));
- in merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto del **20/12/2007** in favore dell'esecutato e del **01/08/2001** ultraventennale, con le risultanze catastali ([Cfr. All. 4 –Atti di trasferimento e All. n.5 – Dati catastali](#)), **non** si riscontrano difformità quanto a **particella e subalterni**, come si

evinces anche dalla lettura della visura storica catastale, acquisita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Mugnano di Napoli (Na), ex Territorio.

I dati catastali identificano univocamente il bene in questione dal **21/11/1985**, data di assegnazione degli attuali identificativi catastali, a seguito di “*sostituzione riferimenti di mappa*”.

- in merito alla **quota pignorata**, come già indicato nel quesito n.1, la quota risulta corretta (**1/1 della proprietà** del debitore);
- in merito alle **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, non sono state accertate variazioni;
- in merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale** dell'immobile pignorato del **21/11/1985**, si ribadisce che per il bene in esame **sono state riscontrate alcune difformità**; non sussiste una planimetria precedente (Cfr. quesito n.2).

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione dell' avviso di vendita, l'Esperto Stimatore riporta di seguito un prospetto sintetico, per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti, inteso come **lotto unico**.

LOTTO UNICO: Proprietà per la quota di **1/1** di **abitazione economica** in Mugnano di Napoli (Na), Via Ada Negri n.3, piano rialzato; è composto da un ingresso/corridoio, un soggiorno, una cucina, un locale wc, un disimpegno e tre camere da letto, di cui una suddivisa in due ambienti da un setto ed una posta su un piano di calpestio più alto, raggiungibile mediante alcuni gradini, unitamente ad un ulteriore locale wc; presenta, altresì, due balconi, uno prospiciente la Via Negri ed uno prospiciente il cortile comune, per un totale di circa **120,00 mq** di superficie calpestabile interna e circa **140,00 mq** di superficie commerciale; presenta un'altezza interna di 3,30 m per alcuni ambienti e 2.52 m per gli ambienti posti a quota più alta; confina a Nord con il cortile del fabbricato; a Sud con la Via Negri; ad Est con proprietà aliena (part. 507) e ad Ovest con proprietà aliena (part. 493); è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli (Na) con fg **5**, part.**506**, sub **1**, cat. **A3**, cl.**2**, cons. **6 vani**, sup. cat. -, rend. **€ 402,84**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma è difforme dalla planimetria catastale del 1985 per lievi difformità; il bene versa in stato di conservazione **normale/buono**; presenta una pavimentazione in parte in marmettoni ed in parte in gres; le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione della cucina e dei locali wc, che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica; gli infissi sono in alluminio e presentano cancelli esterni in ferro; le porte interne sono in legno e la porta di ingresso è in alluminio e vetro con cancelli in ferro; sono presenti l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento. Risulta **occupato** dal debitore e dalla

propria famiglia. Risulta realizzato con **Concessione Edilizia n. 48/67** e risulta presentata **Istanza di Sanatoria prot. n.4232 del 01/04/1986** a tutt'oggi non esitata ma esitabile; ricade in zona "B – Residenziale di completamento" del P.R.G. del Comune di Mugnano di Napoli (Na).

PREZZO BASE euro **140.000,00 (prezzo a base d'asta)**

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

Dalla lettura della certificazione notarile presente agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Mugnano di Napoli (Na) (Ex Territorio), ed il Comune di Mugnano di Napoli (Na), è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**24/11/2002 – 24/11/2022**) ed oltre:

- in data **20/12/2007** con atto di **compravendita** del Notaio _____, rep. n.**5171**, racc. n.2176, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 02/01/2008 ai nn. 156/76, il debitore Sig. _____, nato a _____ il _____, acquistava in separazione dei beni, dal Sig. _____, nato a _____ il _____, il bene oggetto di pignoramento (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutato*);
- in data **01/08/2001** con atto di **compravendita** del Notaio _____, rep. n.**142723**, racc. n.10519, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 02/08/2001, ai nn.31332/23493, il Sig. _____, nato a _____ il _____ acquistava dalla Sig.ra _____ (madre dell'esecutato), nata a _____ il _____, il bene oggetto di esecuzione (Cfr. All. n.4.2 – *Atto ultraventennale*).

Si evidenzia che in merito agli intestatari dei beni, riportati nella visura storica catastale, gli stessi risultano correttamente riportati, a meno di un intestatario non corretto (Sig. _____) (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene staggito, la scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Condono di Mugnano di Napoli (Na), la sussistenza di un titolo autorizzativo e/o di eventuali pratiche edilizie presentate nel tempo. Dalle indagini eseguite è stato possibile accertare che (Cfr. All. n.6 – *Doc. Uff. Tecnico e Uff. Condono*):

- in data **22/04/1967** veniva rilasciata dal Comune di Mugnano di Napoli, alla Sig.ra _____ (madre dell'esecutato), la **Licenza Edilizia n.48/67** per la "costruzione di un fabbricato in Viale Aiello (angolo Cupa Napoli) per un complesso di n.3 nuovi vani e n.2 accessori", ovvero per la realizzazione unicamente dell'attuale piano rialzato (nella precedente

consistenza) e del soprastante terrazzo, come si evince dal grafico allegato al suddetto titolo, che, per un'immediata comprensione, di seguito si riporta (Cfr. All. n.6.1.1 – *Licenza Edilizia*):

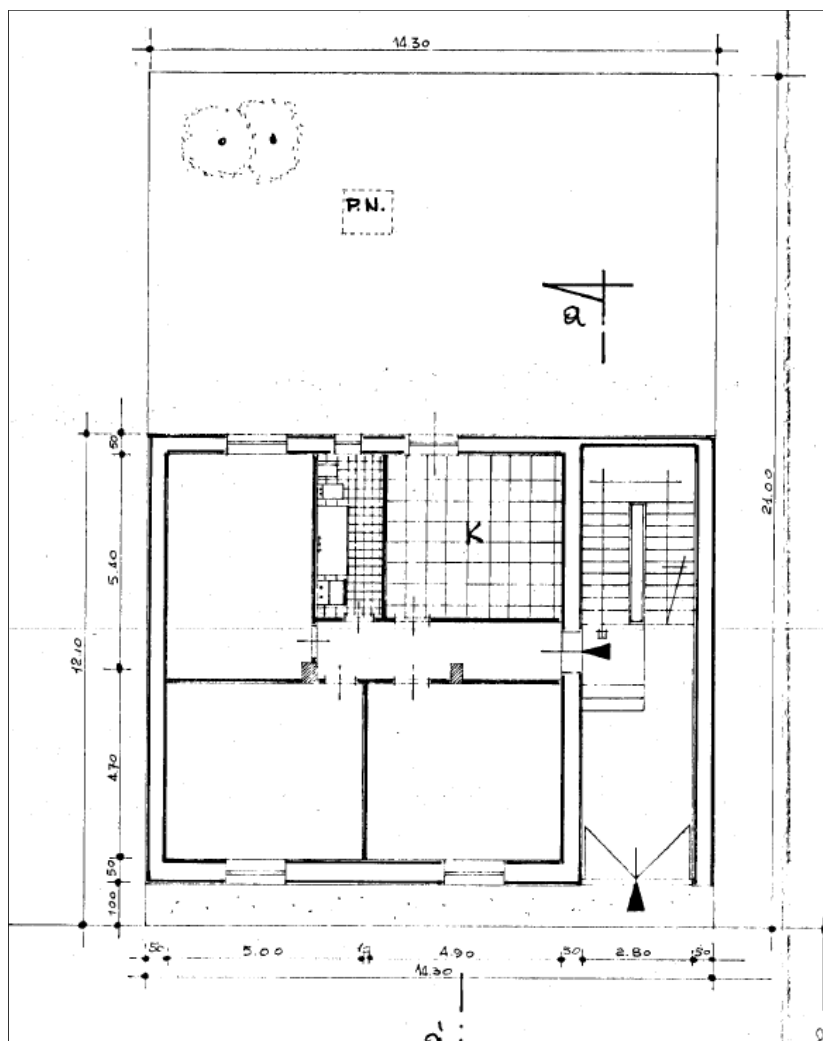


Figura n.29: Grafico Licenza Edilizia n.48/67

Dalla lettura di detto grafico si evince che originariamente non risultavano realizzati i balconi a Sud e a Nord e gli ambienti: corridoio, camera da letto e locale wc, in corrispondenza dell'attuale androne del fabbricato (in precedenza occupato dalla originaria scala dell'edificio):

- in data **21/03/1970** veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Mugnano di Napoli la relativa **Autorizzazione di Abitabilità** (Cfr. All. n.6.1.2 – *Abitabilità*);
- in data **01/04/1986** veniva presentata dalla Sig.ra _____, l'**Istanza di Sanatoria prot. n.4232**, pratica edilizia n. **575**, ai sensi della **L.47/85**, per: un ampliamento del piano rialzato, la realizzazione di un intero primo piano, la realizzazione di un intero secondo piano con sovrastante terrazzo e della scala (esterna) del fabbricato interessato, il cui indirizzo alla suddetta data risultava essere "*Il traversa Via Pascoli n.3*" (Cfr. All. n.6.2 – *Istanza di Condono*). Si precisa che suddetta istanza non risulta menzionata né nell'atto in favore del debitore del **20/12/2007**, né nell'atto ultraventennale del **01/08/2001** (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore del debitore* ed All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*).

Per un'immediata lettura si riportano di seguito i grafici allegati a detta Istanza:

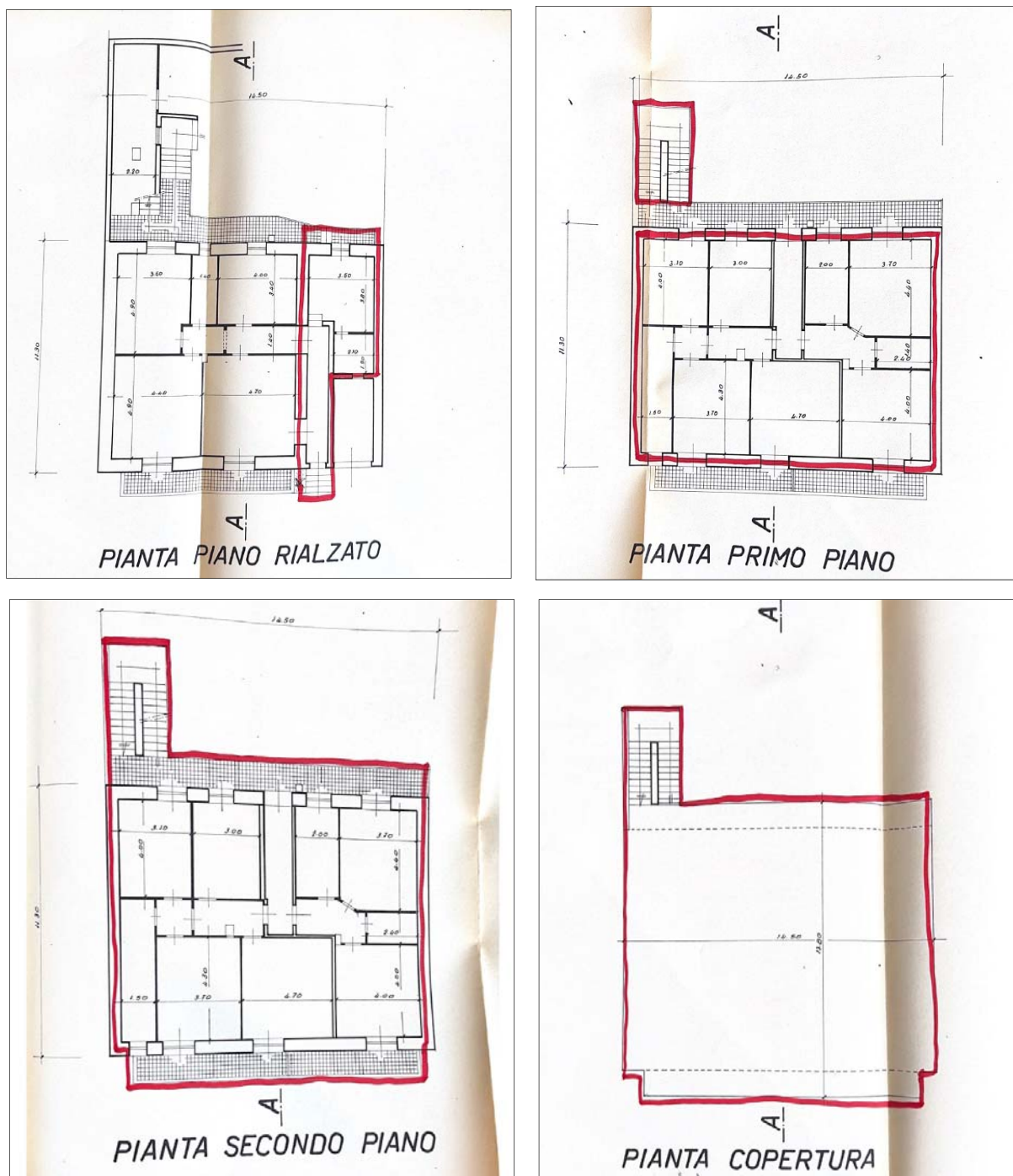


Figura n.30: Grafico Istanza di Sanatoria prot. n.4232 del 01/04/1986

La scrivente, dunque, ha provveduto ad acquisire copia della suddetta documentazione, accertando che:

- l'Istanza di Sanatoria consta di: n.3 modelli "A", relativi ai tre appartamenti (piano terra, 1° piano e secondo piano), grafici di progetto, attestazioni di pagamento, certificato di idoneità statica, perizia giurata, attestazione del Comune circa l'inesistenza di vincoli ostativi al rilascio della pratica e attestazione del Comune inerente il calcolo degli oneri concessori totali (ancorché risalente al 1995) e n. 6 bollettini relativi alle **oblazioni già corrisposte**, pari

a € 3.132,39;

Si evidenzia che nel fascicolo della pratica risultano, altresì, presenti: due richieste avanzate dalla Sig.ra (costruttrice del fabbricato e madre dell'esecutato), successive alla Istanza di Sanatoria, per "(...) *completare le opere, e cioè di tompagnare la cassa scale e di ultimare il piano secondo suddividendolo in due piccole unità abitative (...)*" (Cfr. All. n.6 – [Richiesta prot.14434 del 14/11/1990](#)), complete di grafici "di completamento", nonché la successiva risposta del Comune che diniega unicamente la chiusura della scala (ad eccezione di un lato, di cui meglio al verbale di conciliazione del 30/05/1989), la comunicazione di ultimazione lavori di tali lavorazioni ed ulteriore documentazione (verbali di sopralluoghi, fonogrammi, verbale di conciliazione per contenzioso con proprietà confinante ecc.) che, per completezza ed al fine di rendere edotto l'eventuale nuovo acquirente, si allega;

- gli ampliamenti dichiarati, per i quali si chiede la sanatoria, risultano essere: **23,65** mq di superficie utile e **4,28** mq di superficie "non residenziale" (balconi), evidenziati in rosso; tuttavia dalla lettura di detto grafico, oltre a detti ampliamenti, risultano essere stati **realizzati anche i balconi** prospicienti i due prospetti e, dunque, **variate le bucatore** del prospetto su Via Negri, da finestre in balconi, non presenti difatti nel grafico della concessione del 1967;

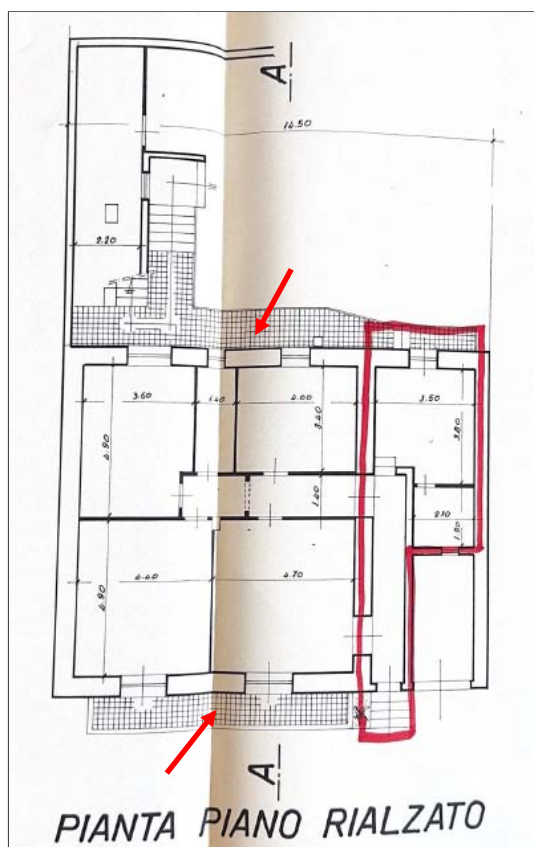


Figura n.31 - Grafico Ist. di Sanatoria del 01/04/1986

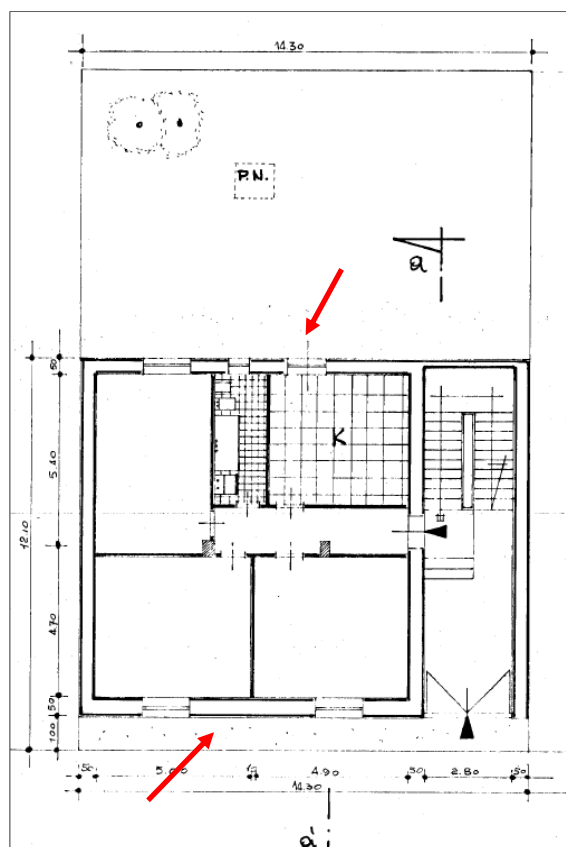


Figura n.32- Grafico Licenza Ed. 1967

- detta Istanza di Sanatoria risulta **a tutt'oggi non esitata**, tuttavia, da informazioni assunte presso l'Ufficio Condono del Comune di Mugnano di Napoli, **non sussistono motivi ostativi al rilascio della stessa, anche alla luce delle difformità** presenti allo stato

attuale (diversa distribuzione interna e bucatura nel corridoio), dell'altezza interna non abitabile della camera da letto e del locale wc, oggetto dell'ampliamento e dei balconi, come sopraindicato; inoltre, essendo stati presentati n. 3 modelli distinti, risulterà possibile perfezionare la domanda anche solo per il cespite pignorato;

- per il rilascio della stessa, a fronte anche delle comunicazioni del Comune presenti nel fascicolo ([Cfr. All. n.6 – Comunicaz. prot.22740 del 29/11/1995 e Comunicaz. prot 18243](#)), dovendo corrispondere le oblazioni e gli oneri concessori unicamente per il bene in esame, il nuovo acquirente dovrà provvedere al pagamento di:
 - **€ 0,00**, quale importo relativo alle **oblazioni**, comprensive di interessi, salvo rettifica parte del Comune, essendo già stati corrisposti € 3.132,39, non suddivisi per immobile;
 - **€ 571,75**, quali **oneri concessori** (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione), comprensivi di interessi, salvo rettifica parte del Comune.

Inoltre, dovrà poi corrispondere gli oneri per la regolarizzazione delle opere realizzate nelle more della definizione della sanatoria nonché dei due balconi che non compaiono nella licenza del '67, di cui meglio in seguito.

Si precisa che la scrivente ha provveduto a richiedere all'ufficio preposto, il calcolo preciso degli importi rimanenti, tuttavia, il Comune a tutt'oggi non ha fornito alcuna risposta.

Non si rinvergono ulteriori dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità, tuttavia, si ribadisce che all'Istanza di Sanatoria risulta allegato un certificato di collaudo statico ([Cfr. All. n.6 – Cert. Collaudo statico](#)).

VERIFICA DELLA RISPONDENZA AI GRAFICI DI PROGETTO E SANABILITA'

Come richiesto nel presente quesito la scrivente ha provveduto a verificare la rispondenza della costruzione alle previsioni degli originari grafici di progetto ed, in particolare, al grafico allegato alla sopracitata Istanza di Sanatoria, che risulta essere l'ultimo titolo edilizio richiesto e rispetto al quale lo stato dei luoghi presenta le seguenti **difformità**:

- a) lo spostamento della porta del soggiorno
- b) la realizzazione di un maggiore disimpegno
- c) la divisione di una camera (camera n.1) in due ambienti
- d) l'eliminazione del tramezzo della cucina
- e) la realizzazione di una bucatura nel corridoio
- f) rappresentazione di una finestra in luogo di un balcone, nella cucina

come si evince da un confronto tra una planimetria dello stato dei luoghi ed il suddetto grafico:

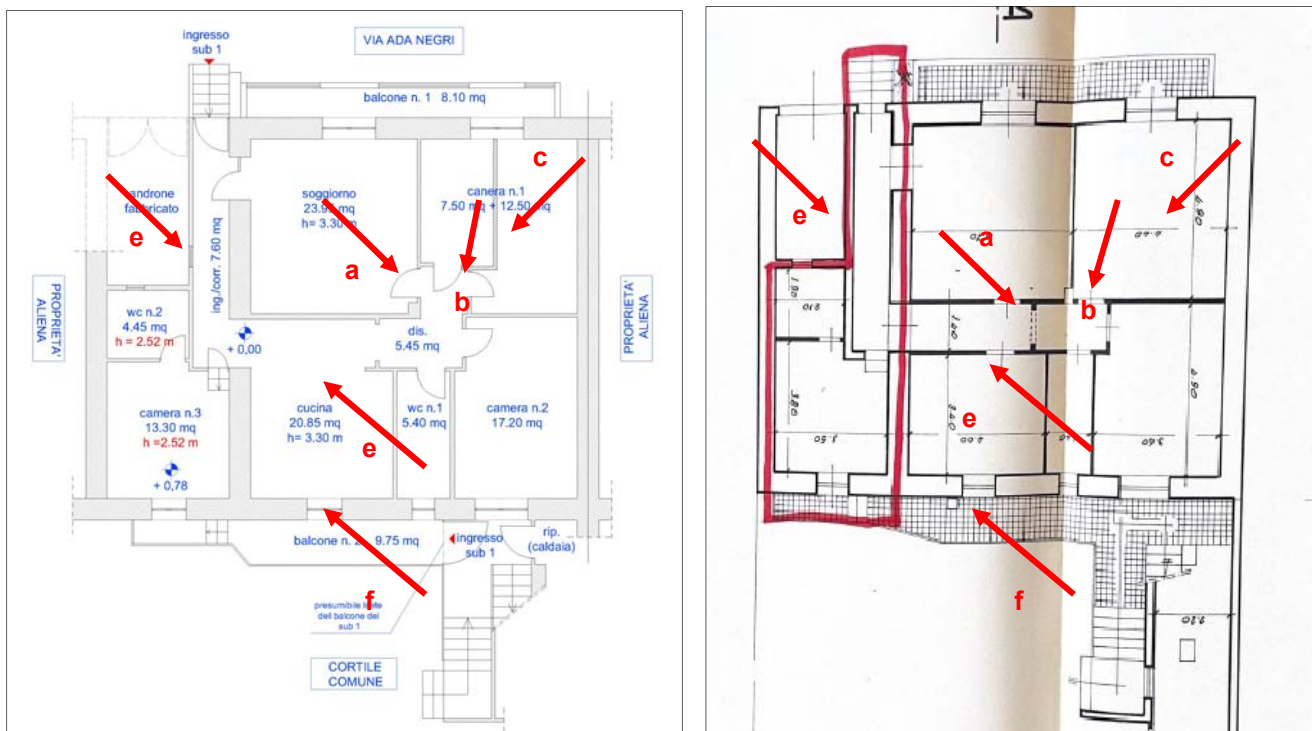


Figura n.33: Confronto tra stato dei luoghi e il grafico di cui all'Istanza di sanatoria

Inoltre, come già indicato in precedenza, da un confronto, invece, tra la Licenza Edilizia originaria ed il grafico della Sanatoria, in quest'ultimo compaiono:

- g) i due balconi non presenti nella Licenza del '67;
- h) la conseguente trasformazione delle due finestre prospicienti la Via Negri in due balconi, che non risultano menzionati nella richiesta di condono del piano rialzato.

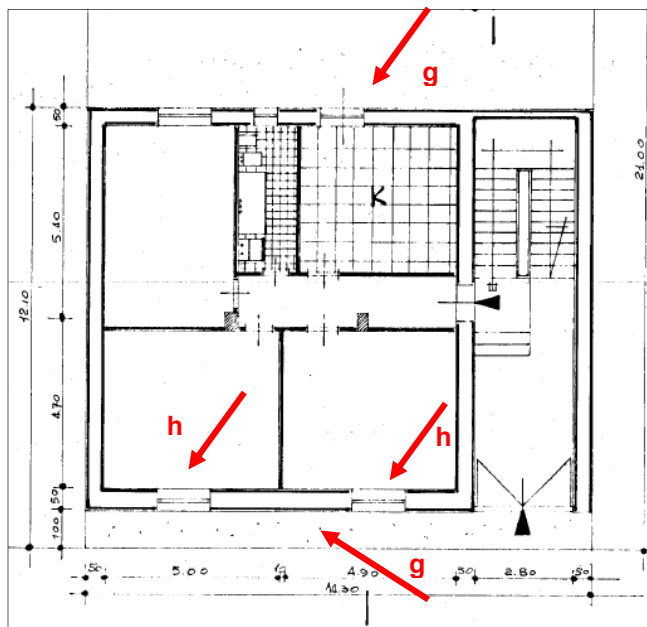


Figura n.34- Grafico Licenza 1967

In merito alle suddette difformità, non è stato possibile definirne l'epoca di realizzazione, tuttavia:

- le difformità di cui ai punti a), b), c), d) ed e) risultano successive alla presentazione dell'Istanza di Sanatoria;

- le difformità di cui ai punti f), g) e h) invece, risultano antecedenti, alla presentazione dell'istanza di Sanatoria.

Ad ogni buon fine, considerata l'entità degli interventi eseguiti e da informazioni assunte presso l'Ufficio Condono del Comune di Mugnano di Napoli, seppur per le vie brevi, gli **stessi risultano sanabili** urbanisticamente, ai sensi degli art. 36 e 37 del 380/2001, anche nel corso del perfezionamento della pratica di Condono, presentando nuovi grafici e nuova documentazione e corrispondendo i dovuti oneri e sanzioni.

In merito all'altezza interna della camera da letto e del bagno oggetto di ampliamento (pari a 2,52 m), si ribadisce che la camera da letto non rispetta i requisiti minimi per l'abitabilità che prevede un'altezza minima di 2,70 m e, pertanto, tale circostanza, pur non rappresentando un motivo ostativo al rilascio del Condono, sarà oggetto di opportune valutazioni in sede di stima; per il bagno annesso, invece, l'altezza interna può essere anche inferiore a 2.70 m.

Successivamente si potrà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, presentando telematicamente una **pratica Docfa** presso l'Ufficio del Catasto di Mugnano di Napoli.

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere:

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA		
PERFEZIONAMENTO ISTANZA DISANATORIA		
1	Oblazioni da pagare (€ 3.132,39 già pagate)	€ 0
2	Oneri concessori da pagare al 1995	€ 571,75
4	Marca da bollo per ritiro Disposizione Dirigenziale	€ 16,00
	TOTALE 1	€ 587,65
REGOLARIZZAZIONE INTERVENTI ESEGUITI		
1	Tecnico abilitato per redazione nuova documentazione	€ 800,00
2	Sanzione del Comune per esecuzione di opere in assenza di titolo urbanistico	€ 516,00
3	Diritti di segreteria Comune di Mugnano di Napoli	€ 51,60
5	Marca da bollo per ritiro Sanatoria	€ 16,00
	TOTALE 2	€ 1.383,60
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE		
1	Pratica Docfa	€ 500,00
2	Tributi Agenzia delle Entrate	€ 50,00
	TOTALE 3	€ 550,00

Dunque, alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene che l'immobile, allo stato non sia legittimo nella sua attuale consistenza, tuttavia, **risulta commerciabile in sede di vendita forzata** (Cfr. quesito n.12).

In merito alla verifica di **censo, livello o uso civico** e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni pignorati del debitore sia di proprietà (per la quota 1/1), ovvero derivante dal titolo acquisito dalla scrivente, si evidenzia che il lotto pignorato non risulta gravato da alcuno dei suddetti pesi (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

In merito all'**importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione delle parti comuni del fabbricato**, si rappresenta che non sussiste un'amministrazione di condominio e, pertanto non sussiste una quota condominiale mensile.

Infine, si precisa che:

- per quanto riguarda **la destinazione urbanistica del terreno** sul quale insiste il fabbricato, in cui ricade il bene in questione, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli (Na), è stato accertato che lo stesso, identificato dalla particella 506 del fg 5 del N.C.T. di Mugnano di Napoli (Na) (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*), nell'ambito del P.R.G. del Comune di Mugnano di Napoli (Na) (Cfr. All. n. 7 - *Grafici di inquadramento*):
 - rientra, secondo la tavola della zonizzazione, in zona "B – Residenziale di completamento", normata dall'art.7 delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - non risulta sottoposto a vincoli;
 - ricade nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Mugnano di Napoli (Na), nella "zona III - Aree di tipo misto".

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

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si rappresenta che al momento del sopralluogo, effettuato in data 13/12/2023, il bene risultava occupato dal Sig. _____, nato a _____ a _____ il _____, che dichiarava di **occupare** il cespite unitamente ai due figli, maggiorenni ed ai genitori (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

La scrivente, comunque per completezza, ha provveduto ad acquisire, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Mugnano di Napoli (Na) (Cfr. All. n.3 - *Certificati*):

- il certificato di residenza storico del debitore, dal quale si evince che lo stesso risulta residente all'indirizzo al quale è ubicato il bene pignorato dal **26/05/2016**, data antecedente alla trascrizione del presente pignoramento avvenuto in data **24/11/2022**;
- il certificato di stato di famiglia del debitore, accertando che presso il bene in esame risultano residenti unicamente i figli.

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto pignorato**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che per lo stesso:

- a) sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo lotto pignorato, **tuttavia estinte**;
- b) dall'elenco delle formalità, estratta dalla scrivente dalla banca dati della Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 in data 11/12/2023, risultano pendenti unicamente (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*):
- la trascrizione del **24/11/2022** nn. 44683/ 34505, relativa al presente **pignoramento**;
 - l'iscrizione dell'ipoteca volontaria del **02/01/2008** ai nn.157/40 per **€ 315.000,00**, a favore di
con sede a _____, c.f.: _____ (oggi creditore intervenuto
e contro il Sig. _____ a garanzia di un **mutuo ipotecario** di € 210.000,00,
per atto del Notaio _____ del 20/12/2007, rep. n.5171, racc. n. 2176 - durata **43 anni**;
- c) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge per il bene in questione, in quanto lo stesso risulta di proprietà del debitore che, a gli atti del Comune, risulta regolarmente coniugato (Cfr. All. n.3 - *Certificati*);
- d) non sussistono vincoli storico-artistici sui beni; non sussistono né vincoli ambientali né archeologici, non sussistono vincoli idrogeologici (Cfr. All. n.7 - *Grafici di Inquadramento*);
- e) non sussiste un'Amministrazione condominiale né un Regolamento di Condominio;
- f) non sussistono servitù sui beni pignorati (Cfr. All. n.4 - *Atti di trasferimento*);
- g) in merito ad eventuali provvedimenti di **sequestro penale**, per il bene pignorato non risulta trascritto alcun provvedimento (Cfr. All. n.2- *Ispezioni ipotecarie*);
- h) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente, alla data odierna, si rappresentano:
- gli **oneri** per la **regolarizzazione urbanistica** inerenti la definizione **dell'Istanza di Sanatoria** pari a circa **€ 600,00** e le modifiche apportate, pari a circa **€ 1.400,00**;
 - gli **oneri** per la **regolarizzazione catastale**, pari a **€ 550,00**;
- Non sussistono oneri condominiali ordinari insoluti né morosità per oneri straordinari, in quanto il fabbricato è di proprietà della famiglia del debitore;
- i) in riferimento ad eventuali **vincoli ed oneri**, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:
- i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al presente pignoramento pari a **€ 294,00**;
 - i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative ai precedenti n. 2 pignoramenti, pari a **€ 294,00 ciascuno**;
- Si precisa il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni, non sono mai detratte dal valore di mercato di un bene (Cfr. quesito n. 12).

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

Il lotto pignorato non ricade su suolo demaniale, come si evince dalle indagini effettuate dalla scrivente sulla piattaforma web “Open Demanio”, che di seguito si riporta:

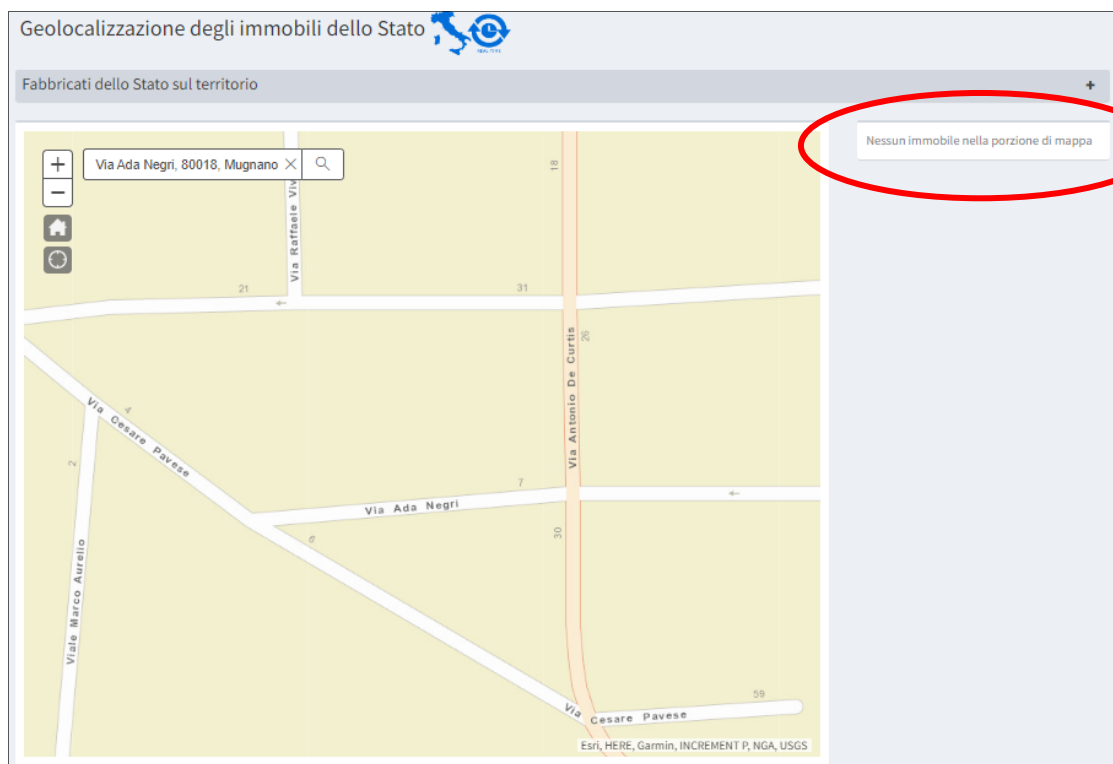


Figura n.35: Cartografia Open Demanio

e che, come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013 n. 33, inerente il “*Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni*”, mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato.

Il fabbricato nel quale il bene è ubicato, è **immerso in mappa** ed insiste sulla part **506** del fg **5** del N.C.T. di Mugnano di Napoli (Na) (Cfr. quesito n.1 e n.5 - *Dati catastali*), come si evince da un estratto di mappa catastale che di seguito si riporta:

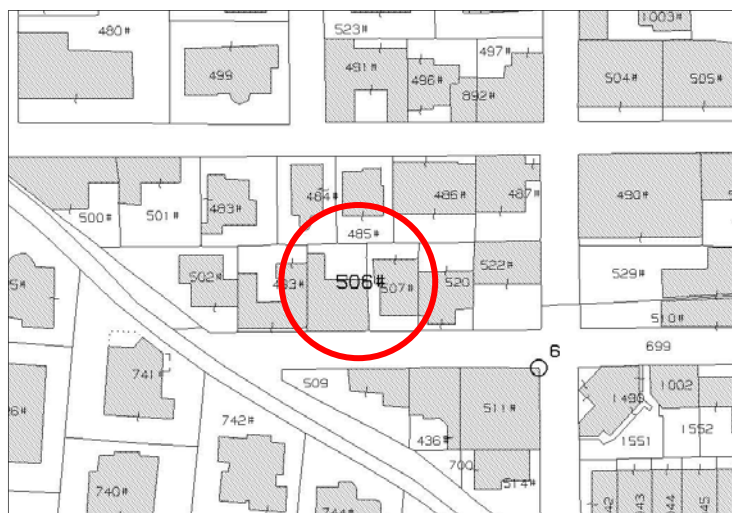


Figura n.36: Estratto mappa catastale

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico (Cfr. All. n. 5.1 - *Visura catastale sub 1*).

Il diritto sul bene risulta di proprietà, per la quota **1/1**, del debitore esecutato, Sig. _____ nato a _____ il _____ per atto di **compravendita** del **20/12/2007** del Notaio _____, rep. n. **5171**, racc. n.2176, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2 il 02/01/2008 ai nn. 156/76 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutato*).

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

Per i beni pignorati, non sussiste un'Amministrazione condominiale e le spese fisse di manutenzione delle parti comuni sono bonariamente divise tra i condomini (familiari del debitore).

Pertanto non sussistono morosità relative ad oneri ordinari, nè per spese straordinarie e non sussistono procedimenti giudiziari in corso per il fabbricato.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima é quello di determinare il prezzo di mercato, al quale il bene potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso del bene, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e quelle contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. n.11 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l' *OMI* (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), I sem. 2023 (ultimo aggiornamento);
- il portale "*www.valutazionimetroquadroe.it*", anno 2023 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili, comparse

recentemente nei quotidiani napoletani, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Napoli, oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio di Napoli, nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. n.11 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem. 2023 (ultimo aggiornamento);
- il portale "www.valutazionimetroquadro.it", anno 2023 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il bene pignorato.

Stima analitica. Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/3" - "abitazioni economiche", la banca dati dell'O.M.I., per la particolare zona in cui lo stesso si trova, zona definita "B1 – Centrale/CENTRO: VIA NAPOLI, VIA PAVESE, VIA DE CURTIS, VIA MERCATO, VIA MONTALE" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio di Mugnano di Napoli (Cfr. All. n.11 - Banca dati quotazioni immobiliari), riporta specifici indicatori, mentre la banca dati del portale www.valutazionimetroquadro.it riporta valori per immobili in condizioni ordinarie di mercato, da ponderare, quindi, mediante apposito coefficiente correttivo, in riferimento alla specifica categoria. Pertanto, il **canone** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di **140,00 mq**, libero ed in uno stato di conservazione normale può:

- per l'O.M.I. - I semestre 2023 (ultimo aggiornamento), essere compreso tra a € 365,00 e € 560,00 mensili, ed in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira intorno a € 420,00 mensili;
- secondo il portale www.valutazionimetroquadro.it, anno 2023, aggirarsi intorno ai € 580,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira intorno a € 530,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 480,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 5.760,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 4.032,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (Cfr. M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2,8 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 4.032,00 / 0,028 = € 144.000,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/3" - "**abitazioni di tipo economico**", per la quale la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita **B1 – Centrale/CENTRO: VIA NAPOLI, VIA PAVESE, VIA DE CURTIS, VIA MERCATO, VIA MONTALE** dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, riporta specifici indicatori, mentre la banca dati del portale www.valutazionimetroquadro.it, riporta valori per immobili in condizioni ordinarie di mercato, da ponderare, quindi, mediante apposito coefficiente correttivo, in riferimento alla specifica categoria (Cfr. All. n.11 - Banca dati quotazioni immobiliari). Pertanto, il **valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a circa **140,00 mq**, può:

- secondo l'OMI, I semestre 2023, essere compreso tra 840,00 €/mq – 1.300,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale", può aggirarsi intorno a 980,00 €/mq;
- secondo il portale www.valutazionimetroquadro.it, anno 2023, aggirarsi intorno ai 1.200,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale", si aggira proprio intorno a 1.100,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di 1.040,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e libero; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

$$V_{m2} = 1.040,00 \text{ €/mq} \times 140,00 \text{ mq} = \text{€ } 145.600,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene in esame, ma in condizioni normali e libero, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{m \text{ norm}} = (\text{€ } 144.000,00 + \text{€ } 145.600,00) / 2 =$$

$$\text{€ } 144.800,00$$

valore di mercato di un immobile simile in condizioni "normali" e "libero"

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata; tuttavia, è da considerare che detti annunci mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% e che gli stessi riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il bene pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione e panorama,

immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiania, ecc.- o immobili, con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione). Tuttavia, apportando agli stessi gli opportuni decrementi, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali (Cfr. All. n.11 – Banca dati quotazioni immobiliari).

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di **contratti di locazione** opponibili alla procedura (0%);
 - b) l'assenza di **diritti reali** e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (**24/11/2022**) (0%);
 - c) lo stato di **occupazione** del bene (l'immobile risulta occupato dal debitore e dalla famiglia) (0%);
 - d) lo stato di conservazione dell'abitazione che risulta essere "**normale/buono**" ed una camera risulta non abitabile per l'altezza (**+ 5%**);
 - e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere nel complesso "**scarso**" (**-5%**);
 - f) la possibilità di un **posto auto** nel cortile comune (trasferito unitamente all'abitazione nell'atto in favore dell'esecutato) (**+5 %**);
 - g) la presenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (vedi punto "i");
 - h) l'assenza di spese condominiali insolute (€ 0);
 - i) la presenza di oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene in questione (perfezionamento Istanza di Sanatoria e regolarizzazioni interventi eseguiti) (circa **€ 2.000,00**);
 - j) la presenza di oneri per la regolarizzazione catastale del bene in questione (**€ 550,00**);
- si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a :

$V_{m\ bene} = € 150.000,00$
--

valore di mercato del lotto pignorato

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- k) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
 - la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
 - **le modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
 - **la mancata reperibilità degli originali grafici di progetto**;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
 - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** ovvero pari a:

$$V_{\text{asta}} = \text{€ } 140.000,00$$

valore d'asta del lotto pignorato

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE ECONOMICA MUGNANO DI NAPOLI (NA), VIA ADA NEGRI N.3 PIANO RIALZATO		
	superficie commerciale lotto	140,00 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione " normale " e libero	€ 145.000,00
	valore a €/mq	ca 1.035 €/mq
a)	assenza di contratti di locazione	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
c)	adeguamento per stato di occupazione	0%
d)	adeguamento per stato di manutenzione immobile " normale/buono " ma una camera non risulta abitabile	+ 5 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione del fabbricato " scarso "	- 5 %
f)	presenza di posto auto nel cortile comune	+ 5 %
g)	presenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	cfr punto "i"
h)	l'assenza di spese condominiali insolute	€ 0
i)	costi regolarizzazioni edilizio-urbanistica	€ 2.000,00
j)	costi regolarizzazioni catastale	€ 550,00
	valore di mercato del lotto pignorato a netto delle decurtazioni	€ 150.000,00
	valore a €/mq	ca 1.100,00 €/mq
k)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	- 5%
l)	prezzo base asta del lotto pignorato	€ 140.000,00
m)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento € 294,00 Ipoteca volontaria (mutuo creditore intervenuto) € 35,00	€ 329,00
n)	Attestazione di Prestazione Energetica	€ 250,00

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per **intero**.

Considerata la superficie ed il particolare sviluppo planimetrico dello stesso, se ne propone la vendita come **unico lotto**.

QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Mugnano di Napoli (Na) (Cfr. All. n.3 – Certificati):

- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** del debitore Sig. _____, accertando che lo stesso risulta coniugato la Sig.ra _____, nata il _____ a _____ (non eseguita) il **02/10/1997**, scegliendo il regime patrimoniale della **separazione** dei beni;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica del debitore Sig. _____, accertando che lo stesso alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **24/11/2022**, risultava residente all'indirizzo al quale è ubicato il lotto pignorato;
- Il certificato di **stato di famiglia** anagrafica del debitore Sig. _____, accertando che lo stesso abita il bene pignorato unitamente ai propri figli. Si precisa che la madre dell'esecutato risulta residente al medesimo indirizzo, tuttavia, presso l'immobile identificato agli atti del Comune come "piano terra" che, di fatto, risulta essere il medesimo di quello del debitore, indicato, invece, come "rialzato".

ALLEGATI:

- | | |
|---------------------|---|
| Allegato n.1 | Verbale di accesso del 13/12/2023 |
| Allegato n.2 | Documentazione ipocatastale <ul style="list-style-type: none">- Elenco formalità immobile pignorato sub 1 del 11/12/2023- Elenco formalità immobile pignorato sub 1 del 21/03/2024 |
| Allegato n.3 | Documentazione Uff. Servizi Demografici Comune di Marano di Napoli e Comune di Mugnano di Napoli (Na) <ul style="list-style-type: none">- Estratto di matrimonio debitore- Certificato di residenza storica debitore- Certificato di stato di famiglia debitore- Certificato di residenza storica genitori debitore |

- Allegato n.4** **Atti di trasferimento**
- Atto di **compravendita** del **20/12/2007** del Notaio _____, rep. n.**5171**, racc. n.2176, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2 il 02/01/2008 ai nn. 156/76 ([Cfr. All. n.4.1 - Atto in favore dell'esecutato](#))
 - Atto di **compravendita** del **01/08/2001** del Notaio _____, rep. n.**142723**, racc. n.10519, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Napoli 2 il 02/08/2001, ai nn.31332/23493 ([Cfr. All. n.4.2 - Atto ultraventennale](#))
- Allegato n.5** **Dati catastali:**
- Visura storica immobile pignorato sub 1
 - Planimetria catastale sub 1 del 21/11/1985
 - Visura storica particella di terreno part. 506 fg 5
 - Estratto di mappa di terreno N.C.T. part. 506 fg 5
- Allegato n.6** **Documentazione Uff. Tecnico e Uff. Condono del Comune di Mugnano di Napoli (Na)**
- Licenza Edilizia n.48/67 e relativi grafici
 - Istanza di Sanatoria prot. n.4232 del 01/04/1986 e relativi grafici, pagamenti effettuati, certificato di idoneità statica, comunicazioni del Comune ed ulteriore documentazione
- Allegato n.7** **Grafici di inquadramento**
- Stralcio aerofotogrammetrico dell'area oggetto d'interesse e stralcio mappa catastale
 - Vista Satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
 - Stralcio del P.R.G. del Comune di Mugnano di Napoli (Na) e art.7 delle Norme Tecniche di Attuazione
 - Stralcio Piano di Zonizzazione Acustica
 - Stralcio Zonizzazione Agenzia delle Entrate
- Allegato n.8** **Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria difformità**
- Allegato n.9** **Documentazione fotografica e planimetrie con indicazione dei coni ottici**
- Allegato n.10** **Comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania**
- Allegato n.11** **Banca dati quotazioni immobiliari**
- l'OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), I sem. 2023 (ultimo aggiornamento)
 - il portale www.valutazionimetroquadro.it - anno 2023 (ultimo aggiornamento)
 - annunci di vendita

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n.35 pagine (1 facciata) oltre n.34 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Aversa, 22/03/2024

L'Esperto Stimatore