# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

## TERZA SEZIONE CIVILE

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**ISEO SPV SrL**

contro

**OMISSIS**

R.G. Esec. N. **411/2024**

**Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Annamaria BUFFARDO**
**Custode Giudiziario: Dr. OMISSIS**
**Esperto Stimatore: OMISSIS**

# ELABORATO PERITALE
# RELAZIONE DI STIMA
# LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un **appartamento per civile abitazione** posto al piano secondo, scala unica, interno 7, del fabbricato per civile abitazione denominato *"Condominio Volto Santo"* sito nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via Mugnano Melito n. 38.

**L'appartamento** è composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere da letto, due balconi prospicienti rispettivamente ad Est e ad Ovest sul cortile comune; il tutto per una superficie utile residenziale di $m^2$ 92,94 e una superficie utile non residenziale, costituita dai balconi, di $m^2$ 6,19.

Confina a Nord con vano scala condominiale, a Sud con terreno mappale 964, ad Est e Ovest con area cortilizia comune; censito in Catasto Fabbricati del **Comune** di Mugnano di Napoli (NA) al **Foglio** 5, **P.lla** 364, **Sub** 11, **Categoria** A/2, **Classe** 3, **Consistenza** vani 5,5, **Superficie catastale totale** $m^2$ 113, **Indirizzo** Via Mugnano Melito n. 38 Interno 7 Piano 2, **Rendita** € 468,68.

*Tecnico incaricato: Geom. OMISSIS*
*iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Caserta al N. 2752*
*iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di NAPOLI NORD al N. 489/2024*
*C.F. MRNPQL70S07F839Z - P. Iva 03219610619*
*con studio in Aversa CE) alla Via Tacito n. 14*
*Telefono/fax: 08119255624 – E-mail: studio.mariniello@libero.it – P.E.C. pasquale.mariniello@geopec.it*

# SOMMARIO

1. PREMESSA.....

2. PARTE I - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....

3. PARTE III - RISPOSTA AI QUESITI.....

1. Controllo preliminare.....
2. Identificazione dei beni oggetti del pignoramento.....
3. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto Unico.....
4. Identificazione catastale del Lotto Unico.....
5. Ricostruzione passaggi di proprietà.....
6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica.....
7. Verifica dello stato di possesso.....
8. Verifica vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....
9. Verifica aree demaniali.....
10. Verifica censo livello o uso civico.....
11. Verifica spese di gestione, contributi condominiali, cause in corso.....
12. Valutazione del bene immobile staggito – Lotto Unico.....
13. Verifica quota indivisa.....
14. Stato civile degli esecutati.....

4. PARTE IV – CONCLUSIONI.....

## 1. PREMESSA

Con Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. depositato in Cancelleria in data 22/01/2025, il G.E. in persona della dott.ssa **Annamaria Buffardo** nominava il sottoscritto geometra OMISSIS, con studio in XXX (CE) alla Via XXX n. 14, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Caserta al n° XXXX, Esperto Stimatore ex art. 168 c.p.c., per redigere la relazione di stima ai sensi dell'art. *173-bis disp. att. c.p.c.*, nel procedimento di esecuzione forzata R.G.E. n° 411/2024 promosso da **ISEO SPV S.r.l.** con sede legale in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale n. 05045600268, **e per essa, quale mandataria**, **doValue S.p.A**. (denominazione assunta da doBank S.p.A.) con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, rappresentata e difesa dell'avv. OMISSISpresso il cui studio professionale in Roma al Viale XXXXX n. 2 è elettivamente domiciliata, contro il sig. **OMISSIS** (C.F. XXXXXXXXX) nato a Mugnano di Napoli (NA) il XXXX.

In data 27/01/2025 lo scrivente ausiliario procedeva al deposito telematico dell'*Accettazione dell'Incarico di Esperto Stimatore* ricevendo i quesiti formulati dal G.E. nelle *linee guida per l'esperto, SEZIONE A - CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE* -.

Dalle verifiche effettuate presso l'immobile staggito e sulla scorta degli accertamenti tecnico-amministrativi, risultanze catastali, caratteristiche del bene in esame, condizioni e stato conservativo, ricerca e valutazione del più probabile prezzo di mercato, e quant'altro necessario per meglio rispondere ai quesiti posti dal G.E., lo scrivente ha redatto la presente relazione articolata come descritto nel sommario che precede.

## 2. PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In via preliminare lo scrivente ha provveduto ad acquisire le prime informazioni sul compendio pignorato, mediante la consultazione del fascicolo di causa, per poi verificare la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente, ex art.567 c.p.c..

Le operazioni di primo accesso presso il cespite staggito costituito dall'unità abitativa sita nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via Mugnano Melito n. 38, scala unica, piano secondo, interno n. 7, sono state stabilite per il giorno 14/02/2025 e comunicate al debitore/esecutato dal custode giudiziario dott. OMISSIS.

Giunti sul posto, gli ausiliari del giudice hanno rinvenuto la presenza del sig. OMISSIS, il quale, con atteggiamento collaborativo, si è reso disponibile a far accedere agli ausiliari per poter espletare le proprie attività di consulenza.
Durante l'accesso lo scrivente ha effettuato il rilievo fotografico e metrico (con successiva restituzione grafica) dell'intero compendio staggito*;* il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario e depositato agli atti del fascicolo.

Ulteriori accertamenti sono stati eseguiti presso:

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – ***Catasto Terreni e Fabbricati.***
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – ***Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2.***
- Comune di Mugnano di Napoli (NA) – ***Ufficio Anagrafe – Ufficio di Stato Civile.***
- Comune di Mugnano di Napoli (NA) – ***VI Settore Tecnico – Area Urbanistica e Patrimonio.***
- Comune di Mugnano di Napoli (NA) **– *Servizi Demografici.***
- Giunta Regionale della Campania, Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo – ***Ufficio Usi Civici.***

## 3. PARTE II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;
oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.
Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a

ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

L'esperto 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.

A monte di tutte le necessarie operazioni di consulenza (sopralluoghi, ricerche catastali, ipotecarie, urbanistiche, ecc.), il sottoscritto, dalla consultazione degli atti contenuti nel fascicolo relativo al procedimento esecutivo in parola, ha acquisito le prime informazioni sull'immobile pignorato ed ha provveduto di conseguenza ad eseguire un ***controllo preliminare*** consistente nel ***verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.***.

Tale verifica ha evidenziato quanto segue:

- L'atto di pignoramento risulta iscritto a ruolo il 14/10/2024, notificato in data 23/09/2024 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'ufficio UNEP presso il Tribunale di Napoli Nord (CE), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 05/11/2024, Reg. Gen. n. 53034 - Reg. Part. n. 41703, a favore di **ISEO SPV S.R.L.** codice fiscale n. XXXXXX, contro OMISSIS, nato a Mugnano di Napoli (Na) il XXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante sull'appartamento posto al piano secondo del fabbricato sito in Mugnano di Napoli (NA) alla Via Mugnano Melito n. 38, riportato nel Catasto Fabbricati del detto comune al foglio 5, particella 364, subalterno 11, via Mugnano Melito, 38, cat, A/2, vani 5,5.
- A riguardo della titolarità del creditore procedente si precisa quanto segue:

La **UBI Finance S.r.l.** ha acquistato *pro soluto*, a titolo oneroso e in blocco, un portafoglio di crediti, nascenti da contratti di finanziamento stipulati da **Banca Popolare di Ancona S.p.A.** con la propria clientela.

Per effetto della suddetta cessione, la **UBI Finance S.r.l.** è succeduta, a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità di **Banca Popolare di Ancona S.p.a.**

**Iseo SPV S.r.l.**, previa retrocessione di **UBI Finance S.r.l.** in favore di **UBI Banca S.p.a.** nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130, in forza di un contratto di cessione di crediti, ha acquistato pro-soluto da **Unione di Banche Italiane S.p.A.**, con sede legale in Piazza Vittorio Veneto, 8, Bergamo, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di **Unione di Banche Italiane S.p.A.** derivanti da contratti di finanziamento, ipotecari o chirografari, saldi debitori di conti corrente, insoluti di portafoglio e conto anticipi, sorti nel periodo compreso tra il 1960 e il 2018.

**Iseo SPV S.r.l.** ha incaricato **Italfondiario S.p.A.**, con sede in Roma, Via Mario Carucci n. 131, di svolgere, in qualità di Master Servicer, in relazione ai crediti oggetto della cessione, il ruolo di soggetto incaricato della gestione, amministrazione, recupero e riscossione dei crediti e dei servizi di cassa e pagamento e responsabile della verifica della conformità delle operazioni alla legge e al prospetto informativo ai sensi dell'articolo 2, comma 3, lettera (c), comma 6 e comma 6-bis della Legge 130;

**Italfondiario S.p.A.** ha delegato a **doValue S.p.A.**, in qualità di Special Servicer, lo svolgimento di talune delle attività relative alla gestione, amministrazione e recupero (giudiziale e stragiudiziale) dei crediti oggetto della cessione, tra cui il credito di cui alla presente procedura esecutiva.

**Iseo SPV S.r.l.** ha conferito a **doValue S.p.A.**, con atto in data 11 dicembre 2019 n. 678 di rep. e n. 476 di racc. Notaio Marco Lombardo di Albano Sant'Alessandro registrato a Bergamo il 12 dicembre 2019 al n. 25977 Serie 1T, procura per l'amministrazione, gestione, incasso ed eventuale recupero, anche attraverso le vie giudiziarie, dei Crediti nonché all'eventuale escussione delle garanzie accessorie, di qualunque tipologia o natura, che assistano tali Crediti, compreso, fra l'altro, del potere di consentire cancellazioni, rinunce, estinzioni parziali o totali ed eleggere domicilio ai predetti fini per conto di essa Mandante.

Per effetto della cessione, con riferimento al contenuto ed oggetto contrattuale, **ISEO SPV S.r.l.** è succeduta, a titolo particolare nelle ragioni creditorie già di titolarità della banca cedente.

Tra i crediti ceduti vi è compreso anche quello per cui si agisce con la presente procedura esecutiva.

- Il pignoramento scaturisce dall'atto di precetto notificato in data **26/6/2024** per la somma di € **134.756,93** maturata alla data del 28/2/2024, oltre interessi di mora, sul capitale residuo, dal dovuto al soddisfo, ai tassi contrattualmente pattuiti, oltre spese e diritti occorrendi sino al soddisfo, a fronte del titolo esecutivo posseduto costituito dall'atto per Notaio Vittorio Margarita, Notaio in Napoli, del 31/01/2008, Rep. n. 44564 Racc. n. 13.611, registrato in Napoli il 31/07/2008 al n. 13830 e spedito in forma esecutiva in data 12/08/2008, con il quale è stato stipulato un contratto di mutuo ipotecario, di originari €. 130.000,00, da rimborsarsi in n. 180 rate mensili, tra la già Banca Popolare di Ancona S.p.A. e il sig. OMISSIS, nato a Mugnano di Napoli (NA) il XXXX, ed ivi residente in via Provinciale Mugnano Melito n. 38.

  Il suddetto contratto di mutuo erogato dalla Banca Popolare di Ancona Spa, assistito da ipoteca volontaria, come precisato sub art.1 dello stesso: *"Al mutuo regolato dal presente contratto non è applicabile la normativa in tema di credito fondiario di cui agli articoli 38 e seguenti del Decreto Legislativo 1.9.1993 n. 385."*, non ha natura fondiaria, diversamente da come riportato nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente agli atti del fascicolo.
- A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi contrattuali, il sig. OMISSIS, ha concesso ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 1/8/2008 ai numeri 43588/8796 sui seguenti beni immobili, di proprietà piena ed esclusiva del mutuatario e precisamente: "*in Mugnano di Napoli, alla via Provinciale Mugnano- Melito n. 38, appartamento sito al secondo piano, distinto con il numero interno sette; riportato al NCEU di detto Comune al foglio 5, mappale 364, sub 11, via Provinciale Mugnano- Melito n. 38, piano 2, int. 7, cat. A/2, vani 5,5";*
- Sia l'atto di pignoramento che la relativa nota di trascrizione sono coerenti nell'identificazione catastale del bene immobile staggito.
- La descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione è conforme alla descrizione reale del bene ed alla sua esatta individuazione.
- L'istanza di vendita risulta depositata in data 19/10/2024, nei termini di legge.

- Il Certificato Notarile ex art. 567, II co. c.p.c., redatto a firma del Notaio Noccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG), è stato deposito in data 06/11/2024, e successiva integrazione del 15/01/2025, e lo stesso si estende al primo titolo di provenienza ultraventennale avente carattere derivativo-traslativo e natura inter vivos.
- Non risultano creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., nonché comproprietari non pignorati ex art. 599 c.p.c.
- Risulta depositato in data 12/03/2025 atto di intervento ex art. 499 c.p.c. da parte di **SIRIO NPL S.r.l.**, con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, assistita e difesa, dalla Fair Play Sta a r.l., società iscritta all'Albo degli Avvocati del Foro di Roma, e per essa dall'Avv. OMISSIS, del Foro di Roma, elettivamente domiciliata presso la sede operativa della XXXX – Società tra Avvocati - a.r.l. in Roma in Via XXXX.

  L'atto di intervento si fonda sul credito vantato da **Unione Di Banche Italiane Spa** la quale, ha concluso con la società veicolo **Sirio Npl S.r.l.** un contratto di cessione di crediti pecuniari in blocco ai sensi e per gli effetti della Legge sulla Cartolarizzazione e dell'art. 58 del Testo Unico Bancario, di cui alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del n. 145 del 12/12/2020, Parte Seconda.

  Successivamente, con atto del 10/12/2020 a ministero del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, rep. 306269, racc. 37358 registrato a Pordenone il 15.12.2020 al n. 16601 serie 1T, la società Sirio Npl S.r.l. conferiva a Prelios Credit Solutions S.p.A. procura speciale per il recupero giudiziale e stragiudiziale dei crediti dei quali è titolare, con ogni più ampia facoltà di porre in essere ogni atto e/o attività ritenuta necessaria, utile od opportuna ai fini del recupero.

  Nella predetta operazione di cessione del credito rientrano anche i crediti vantati nei confronti della OMISSIS, in persona del l.r.p.t., C.F. XXXXX, con sede in Pozzuoli (NA) Via XXXX n. XX nonché nei confronti del fideiussore, Sig. OMISSIS.

  Pertanto, con decreto ingiuntivo n. 1457/2024 – RG n. 3039/2024 emesso dal Tribunale di Napoli Nord, previo formale ricorso ad opera della Sirio Npl S.r.l, in data 27/05/2024, l'istante creditore interventore, ingiungeva unicamente alla OMISSIS il pagamento della complessiva somma capitale di euro 31.548,13 oltre interessi come da domanda ed euro 1.300,00 per compensi oltre oneri di legge ed euro 286,00 per esborsi.

A seguito di regolare notifica e stante la mancata opposizione nei termini di legge, in data 15/11/2024, il Tribunale di Napoli Nord, dichiarava esecutivo il decreto ingiuntivo n. 1457/2024.

- Dalle verifiche effettuate si rilevano i seguenti pignoramenti precedenti:
  - **Pignoramento Immobiliare del 22/07/2015 n. 21650 di formalità**

  **A favore:** OMISSIS, con sede in Villaricca (NA).

  **Contro:** OMISSIS nato a Mugnano di Napoli il XXXX.

  **Pubblico Ufficiale:** Ufficiale Giudiziario- Tribunale di Napoli Nord, con sede in Aversa (CE), in data 25/05/2015 rep. 5290/2015.

  **Dalle verifiche effettuato risulta che dal suddetto pignoramento è scaturita la procedura esecutiva Reg. Esec. n. 295/2015, estinta in data 20/11/2017 per inattività.**
  - **Pignoramento Immobiliare del 05/08/2019 n. 30689 di formalità**

  **A favore:** UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Bergamo (BG).

  **Contro:** OMISSIS nato a Mugnano di Napoli il XXXX.

  **Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Napoli Nord con sede in Aversa (CE), in data 10/07/2019 rep. 6102/2019.

  **Dalle verifiche effettuato risulta che dal suddetto pignoramento è scaturita la procedura esecutiva Reg. Esec. n. 380/2019, estinta in data 18/11/2021 per inefficacia.**
- Non risulta depositato dal creditore procedente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori/esecutati.

  A tale riguardo, come disposto dal G.E. nel quesito n. 14 del presente elaborato peritale, lo scrivente ha provveduto ad acquisire detta documentazione, e pertanto, si rimanda a quanto relazionato in risposta al predetto quesito.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**
In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

· nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla 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.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla 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.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

**Beni immobili pignorati:**

Il bene immobile staggito, come da atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, è costituito dalla piena ed intera proprietà dall'appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via Mugnano Melito n. 38, distinto con l'interno n. 7, posto al piano secondo della scala unica, riportato in Catasto Fabbricati al **fgl. 5 p.lla 364 sub. 11**.

I diritti reali pignorati corrispondono a quanto nella titolarità del debitore/esecutato, pervenuti a seguito **dell'atto notarile pubblico di Divisione** a rogito Dott.ssa Guida Maria, Notaio in Napoli, del 18/07/2008 rep. 37588/5200, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 24/07/2008 al n. 26663 di formalità.

**Suddivisione in lotti**

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile staggito, ed inoltre, considerato che la massa pignorata è costituita dal solo appartamento subalterno n. 11, ne consegue la formazione di un Lotto Unico come di seguito descritto:

| **LOTTO UNICO** |
|---|
| Piena ed intera proprietà di un **appartamento per civile abitazione** posto al piano secondo, scala unica, interno 7, del fabbricato per civile abitazione denominato *"Condominio Volto Santo"* sito nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via Mugnano Melito n. 38.<br>**L'appartamento** è composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere da letto, due balconi prospicienti rispettivamente ad Est e ad Ovest sul cortile comune; il tutto per una superficie utile residenziale di $m^2$ 92,94 e una superficie utile non residenziale, costituita dai balconi, di $m^2$ 6,19.<br>Confina a Nord con vano scala condominiale, a Sud con terreno mappale 964, ad Est e Ovest con area cortilizia comune; censito in Catasto Fabbricati del **Comune** di Mugnano di Napoli (NA) al **Foglio** 5, **P.lla** 364, **Sub** 11, **Categoria** A/2, **Classe** 3, **Consistenza** vani 5,5, **Superficie catastale totale** $m^2$ 113, **Indirizzo** Via Mugnano Melito n. 38 Interno 7 Piano 2, **Rendita** € 468,68. |

**Identificativi catastali**

Dalle visure catastali aggiornate (***cfr. allegato n. 4***), risulta che l'appartamento oggetto di pignoramento è attualmente censito in banca dati del Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi e consistenza catastale:

| **Unità Immobiliare Urbana** | |
|---|---|
| *Dati Catastali* | Comune di Mugnano di Napoli (Codice: F799)<br>Catasto Fabbricati: **Foglio** 5, **P.lla** 364, **Sub** 11, **Categoria** A/2, **Classe** 3, **Consistenza** vani 5,5, **Superficie catastale** $m^2$ 113, **Indirizzo** Via Mugnano Melito n. 38 Interno 7 Piano 2, **Rendita** € 468,68. |
| *Diritti e oneri reali* | **OMISSIS** nato a MUGNANO DI NAPOLI (NA) il XXXX<br>Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni |

Dalle verifiche effettuate si evince che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, non presentano difformità formali rispetto a quanto censito in catasto fabbricati, mentre, ai fini della conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, si riscontrano delle difformità che per una maggiore e più dettagliata descrizione si rimanda in risposta al quesito n. 3 della presente relazione di stima.

Premesso che l'appartamento in esame è parte integrante di un fabbricato censito in catasto al fgl. 5 mappale 364, costituito sia dall'appartamento staggito e sia da diverse unità immobiliari di altrui proprietà e non oggetto del presente procedimento esecutivo, dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale elaborato dalla *SOGEI* con le carte geografiche consultabili via web dal sito di *Google Maps*, si riscontra che la sagoma del fabbricato riportata in mappa catastale non corrisponde all'effettiva sagoma del manufatto in questione.

Appare evidente che, l'eventuale rettifica catastale da apportare per il corretto inserimento in mappa, risulterebbe subordinata all'esplicito mandato da parte di tutti i proprietari delle unità immobiliari costituenti il fabbricato, che, come da precedente premessa, esula dal contesto della presente procedura esecutiva, visto che l'atto di pignoramento non riguarda l'intero fabbricato ma bensì riguarda una singola porzione dello stesso.

Si riporta di seguito e in allegato alla relazione di stima ***(cfr. allegato n. 3)*** la sovrapposizione eseguita dallo scrivente.

*Sovrapposizione Foto Google Maps – Estratto di mappa catastale: Mugnano di Napoli (NA) Foglio 5 p.lla 364*

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.
Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**.
L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

| | |
|---|---|
| **1.0** | Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita di cui al **Lotto Unico** |

| **LOTTO UNICO** | |
|---|---|
| | **Piena ed intera proprietà** di un appartamento ubicato nel Comune di Mugnano |

| | |
|---|---|
| | di Napoli (NA) alla Via Mugnano Melito n. 38, distinto con l'interno n. 7, piano secondo, scala unica. |
| **Dati Catastali:** N.C.E.U. del comune censuario di Mugnano di Napoli (NA) al **Foglio** 5, **P.lla** 364, **Sub** 11, **Categoria** A/2, **Classe** 3, **Consistenza** vani 5,5, **Superficie catastale** $m^2$ 113, **Indirizzo** Via Mugnano Melito n. 38 - Interno 7 Piano 2.<br>**Coerenze**: Confina a Nord con vano scala condominiale, a Sud con terreno mappale 964, ad Est e Ovest con area cortilizia comune. | |

| | |
|---|---|
| **1.1** | Descrizione del fabbricato nel quale è ubicato l'immobile di cui al **Lotto Unico** |

*Fabbricato ubicato alla Via Mugnano Melito n. 38 – Mugnano di Napoli (NA)*

Il fabbricato nel quale è parte integrante l'immobile staggito, è ubicato nel comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via Mugnano Melito n. 38.

Edificato sulla particella di terreno distinta in catasto al fgl. 5 p.lla 364, l'immobile è costituito da un piano terra e da quattro piani in elevazione (ognuno costituito da tre unità immobiliari ad uso abitativo) oltre al piano copertura del tipo solaio piano.

Detto manufatto è situato in una zona centrale nell'area nord/est del Comune di Mugnano di Napoli, a circa un chilometro da Piazza Municipio dove è presente la Casa Comunale. Il contesto, a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzato da fabbricati per civile abitazione (anche simili al bene in esame).

L'area circostante si presenta urbanizzata e, in particolare, la strada Provinciale Mugnano Melito si mostra asfaltata (in discrete condizioni di manutenzione), con banchine marciapiedi laterali e dotata di pubblica illuminazione. Il bene risulta ben collegato con il contesto territoriale, raggiungibile attraverso la principale S.P. Mugnano Melito. A breve distanza, ancora, oltre al Municipio cittadino e alle principali attività commerciali e non (es. Centro Commerciale Mugnano, stazione metropolitana, ecc. raggiungibili comunque con un veicolo a motore), sorgono i Comuni di Melito di Napoli (NA), Villaricca (NA) e Giugliano in Campania (NA). Per la sua disposizione spaziale, quindi, il bene risulta facilmente raggiungibile e ben collegato con la restante parte del territorio comunale e con i territori limitrofi:

Edificato a seguito di Licenza Edilizia n. 110 rilasciata in data 16/07/1968, ricade nell'area classificata dal vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) quale ***ZONA OMOGENEA B1*** – ***residenziale di completamento estensivo*** –.

L'ingresso all'interno del fabbricato avviene direttamente da Via Mugnano Melito mediante un portone condominiale che immette in un porticato e da questi si accede nell'area scoperta condominiale dove sul lato Est vi è una scalinata che porta ad un piano rialzato dove è disposto il vano scala con ascensore.

Le strutture portanti orizzontali e verticali sono in cemento armato con solai in latero-cemento; le tamponature esterne sono realizzate in doppia fodera di mattoni forati, mentre quelle interne sono state realizzate con tavelle forate in laterizio spessore cm 8.

I prospetti principali sono di stile semplice privi di particolari pregi architettonici; le pareti esterne sono intonacate e rifinite con tinteggiatura per esterni.

Le ornie, gli architravi, le soglie e davanzali delle finestre e porte finestre, sono rifinite con lastre di marmo spessore 2-3 cm.

Dal sopralluogo effettuato, si denota che detto fabbricato si presenta con sufficienti condizioni di manutenzione conservativa.

I serramenti esterni sono costituiti da porte finestre in alluminio e vetro, con sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc.

L'edificio è dotato di impianto telefonico, citofonico, rete di distribuzione gas cittadino, impianto elettrico realizzato sottotraccia e sottopavimento del tipo sfilabile con tubazioni di PVC munite di marchio IMQ con impiego di conduttori antifiamma e flessibili in rame

elettrolitico, isolati con gomma etilpropilenica, sotto guaina di materiale termoplastico. L'approvvigionamento di acqua fredda avviene con sistema e pressione derivato dall'acquedotto comunale. L'impianto di adduzione idrica per la rete esterna è stato realizzato con tubi di tipo Mannessman, mentre la rete interna con tubi di rame sanitario.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, è stato realizzato con tubazioni di rame in rotoli con rivestimento plastico isolante, corpi scaldanti *"radiatori"* in alluminio presso fuso.

Per lo scarico e smaltimento delle acque luride è stato realizzato un impianto con il quale le acque scure sono convogliate attraverso tubazioni in PVC a pozzetti di ispezione e da questi inviate in una vasca settica del tipo biologico.

Le acque di scarico prima di essere immesse nella fogna comunale sono chiarificate.

La chiarificazione avviene in fosse settiche del tipo biologico costituite di un doppio bacino, uno di chiarificazione e l'altro di deposito fanghi.

Le acque piovane sono convogliate nelle pluviali e dalle discese pluviali in pozzetti ispezionabili posizionati ai piedi del fabbricato e attraverso i fognali, le acque sono inviate alla fogna comunale.

## 1.2 Descrizione del bene immobile che costituisce il **Lotto Unico**

*Grafico dello stato dei luoghi*
*Appartamento in Mugnano di Napoli (NA) – Via Mugnano Melito n. 38 - piano 2 - interno 7*

Il lotto di vendita come ampiamente descritto è costituito dal diritto di piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato all'interno di un fabbricato per civile abitazione sito Comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via Mugnano Melito n. 38, distinto con l'interno n. 7, posto al secondo piano della scala unica.

Dal sopralluogo effettuato nel quale è stato realizzato un rilievo fotografico, parte integrante della presente relazione, si denota che il cespite di cui è causa verte in un buono stato di conservazione, ed inoltre, lo stesso presenta delle rifiniture (pavimento, rivestimento, infissi interni ed esterni, impianti tecnologici, servizi igienici ecc.) realizzate con materiali di prima scelta commerciale.

L'appartamento con un'altezza utile di ml. 2,95, ubicato al secondo piano raggiungibile mediante un vano scala condominiale nel quale è presente un impianto di ascensore, è composto da è composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere da letto, due balconi prospicienti rispettivamente ad Est e ad Ovest sul cortile comune; il tutto per una superficie utile residenziale di $m^2$ 92,94 e una superficie utile non residenziale, costituita dai balconi, di $m^2$ 6,19.

L'ingresso dal vano scala avviene mediante un portoncino blindato a doppio battente costituito da lamiere in ferro rivestito con pannelli lisci in legno.

L'esposizione è buona, disponendo di affacci sul lato Est-Ovest, e risulta sufficientemente luminosa, grazie anche alla adeguata distanza dagli edifici adiacenti.

Per una migliore descrizione e rappresentazione dell'immobile in questione, si riportano di seguito le caratteristiche descrittive, lo stato conservativo, ed il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, precisando che, l'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) secondo i dettami del D.L. 192/2005 e s.m.i. , e che lo stesso potrà essere redatto e trasmesso alla Giunta Regionale della Campania da un tecnico abilitato per un costo stimabile in euro 500,00; tale costo è stato detratto dal valore a basa d'asta del Lotto Unico.

| **Caratteristiche descrittive e stato conservativo** | |
|---|---|
| **Caratteristiche strutturali:** | |
| *Strutture verticali*: | materiale: tompagnature realizzate con doppia fodera di mattoni forati, rifinitura con intonaco liscio di cemento e tinteggiatura con idropittura per esterni.<br>Condizioni: sufficienti |
| *Solai*: | tipologia: solai in latero-cemento gettati in opera dello spessore reso di cm. 20, poggiante su travi e pilastri in cemento armato. |

| | |
|---|---|
| | Condizioni: sufficienti |
| *Balconi*: | solai con soletta a sbalzo in c.c.a.; tutti i vani delle finestre e porte finestre di affaccio sui balconi, sono rifiniti con ornie, soglie e davanzali rivestiti in marmo spessore cm. 3-2. Pavimentazione costituita da correnti di marmo sui quali poggiano i parapetti e monocottura per esterni cm. 10x10 posata su massetto di sabbia e cemento. I parapetti sono in muratura rifinita con pittura per esterni.<br>Condizioni: sufficienti. |
| *Scala:* | Cassa scala condominiale con impianto di ascensore, ubicata all'interno del fabbricato, costituita doppia rampa e ballatoio intermedio e di arrivo al piano;<br>tipologia: realizzata in c.c.a. a soletta piena con gradini a riporto.<br>materiale: le alzate e pedate dei gradini sono rivestite con marmo di spessore cm. 2-3, mentre le pareti verticali e orizzontali sono intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica per interni, protettiva e traspirante.<br>Tutte le finestre posizionate sui ballatoi intermedi sono costituite da infissi con telaio in alluminio a sostegno di lastre in vetro trasparente.<br>Condizioni: sufficienti. |
| **Componenti edilizie e costruttive:** | |
| *Porta di ingresso* | porta blindata a doppia anta, serratura blindata, telaio in lamiera di ferro rivestimento con pannelli lisci in legno.<br>Condizioni: buone. |
| *Infissi esterni:* | infissi con ante a battente e telaio in alluminio;<br>condizioni: funzionanti ed in buono stato.<br>Protezione: sistema di oscuramento del tipo tapparelle in pvc avvolgibili su rullo.<br>Condizioni: sufficienti. |
| *Infissi interni:* | tipologia: porte con ante a battente;<br>materiale: tamburate con struttura in legno di abete, finitura con pannelli in legno e vetro.<br>Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in sufficiente stato. |
| *Pavimento e rivestimento bagno*: | **Rivestimento bagno** realizzato fino all'altezza di m. 2,50 con piastrelle di dimensione cm. 25x40 con inserimento di listello a decoro; suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro;<br>condizioni: buone. |
| | **Pavimentazione bagno** realizzato con piastrelle di dimensione cm. 40x40 con inserimento di quadrotto a decoro cm. 9x9, posata a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;<br>condizioni: buone. |
| *Pavimentazione interna* | pavimento in maiolica a disegno con tre dimensioni di mattonelle, cm. 40x40 cm. 10x40 e cm. 10x10, posato a correre su massetto di sabbia e cemento con suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; |

| | |
|---|---|
| | condizioni: buone. |
| *Divisori non portanti*: | tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.<br>condizioni: sufficienti. |
| **Impianti:** | |
| *Antenna*: | Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.<br>Condizioni: funzionante |
| *Citofonico*: | impianto citofonico realizzato sottotraccia e sottopavimento con apparecchio posizionato all'ingresso dell'appartamento, dotato di pulsante apri cancello.<br>condizioni: funzionante. |
| *Elettrico*: | Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sottopavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.<br>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene di dover verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. |
| *Allarme:* | Inesistente. |
| *Idrico*: | impianto a servizio del bagno e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Pvc per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.<br>L'impianto risulta a servizio dei seguenti punti acqua:<br>· n. 1 vaso igienici;<br>· n. 1 bidet;<br>· n. 1 lavabo;<br>· n. 1 vasca;<br>· n. 1 lavello cucina;<br>· n. 1 lavatrice;<br>condizioni: sufficienti. |
| *Termico:* | impianto con distribuzione di tubazioni sottotraccia e sottopavimento, centralina di intercettazione mandata e ritorno dell'acqua per l'alimentazione di piastre radianti in alluminio preverniciato bianco;<br>condizioni: sufficienti |
| *Climatizzazione:* | impianto del tipo a pompa di calore (caldo-freddo) per singola unità esterna (compressore) collegata a singola unità interna del tipo monosplit a parete; il tutto a servizio di n. 1 monosplit a parete.<br>condizioni: funzionante |

Immagine 1 – Ingresso

Immagine 2 – Corridoio

Immagine 3 – Cucina/Pranzo

Immagine 4 – Bagno

Immagine 5 – Bagno

Immagine 6 – Camera da letto

Immagine 7 – Letto padronale

Immagine 8 – Balcone

## 1.3 Computo delle superfici **del bene immobile** che costituisce il Lotto Unico

Per tutto quanto sopra descritto, si riporta di seguito la consistenza e la superficie commerciale, entrambi espresse in metri quadrati, dell'intero Lotto Unico costituito dall'appartamento e locale deposito sopra descritto; il tutto scaturito dalla somma delle seguenti superfici:

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

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale corrisponde con lo stesso utilizzato dal borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il quale, si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

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

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

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

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

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

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

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

***CRITERI GENERALI PER I GRUPPI "R" E "P"***

**1.** Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi "R" e "P", la superficie catastale è data dalla somma:
   a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
   b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera "a", e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "a". Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

**2.** La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50 per cento.

**3.** Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera "a" del comma 1.

***CRITERI GENERALI PER IL GRUPPO "T"***

**1.** Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T – unità immobiliari a destinazione terziaria – la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
   - § del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera “a”;
   - § del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

**2.** Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1 (categoria C/1), la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera “a” del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Applicando i sopra citati criteri di valutazione si ricava quanto segue:

| **Superficie utile residenziale (SUR) e non residenziale (SNR)** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **LOTTO UNICO** | **Appartamento al Fgl. 5 P.lla 364 Sub 11 ctg. A/2** | | | | | |
| **DESTINAZIONE** | **SUR (mq)** | **SNR (mq)** | **K** | **Sup. comm.le (mq)** | **Esposizione** | **Condizioni** |
| **Appartamento sub 11** | | | | | | |
| Ingresso | 7,72 | - | 1.00 | 7,72 | Ovest | Sufficienti |
| Cucina/Pranzo | 23,64 | - | 1.00 | 23,64 | Ovest | Sufficienti |
| Soggiorno | 11,91 | - | 1.00 | 11,91 | Est | Sufficienti |
| Disimpegno | 6,89 | - | 1.00 | 6,89 | Interna | Sufficienti |
| Bagno | 9,13 | - | 1.00 | 9,13 | Est | Sufficienti |
| Ripostiglio | 2,11 | - | 1.00 | 2,11 | Interna | Sufficienti |
| Camera da letto padronale | 16,32 | - | 1.00 | 16,32 | Est | Sufficienti |
| Camera da letto | 15,22 | - | 1.00 | 15,22 | Ovest | Sufficienti |
| Balconi | - | 6,19 | 0.30 | 1,85 | Est/Ovest | Sufficienti |
| **TOTALE** | **92,94** | **6,19** | **-** | **94,79** | **-** | **-** |

| **Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tramezzatura interna | Spessore (ml) | Lunghezza (ml) | Area (mq) | Sup. Comm.le al 100% [mq] |
| | 0,10 | 34,05 | 3,40 | 3,40 |
| Totale superficie pareti divisorie interne | | | | **3,40** |

| **Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Muri perimetrali in comunione 50% fino ad uno spessore max 25 cm. | Spessore (ml) | Lunghezza (ml) | Area (mq) | Sup. Comm.le al 50% [mq] |
| | 0,25 | 43,34 | 10,83 | 5,41 |
| Totale superficie muri perimetrali in comunione | | | | **5,41** |

| Totale superficie commerciale del bene immobile di cui al Lotto Unico | |
|---|---|
| **Tipo superficie** | **Valore (Mq)** |
| Superficie residenziale (SUR) | 92,94 |
| Superficie non residenziale (SNR) | 1,85 |
| Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne | 3,40 |
| Superfici occupate in pianta da muri perimetrali in comunione | 5,41 |
| **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE** | **103,60** |

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
· se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
· se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).
In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Nella verifica preliminare della documentazione agli atti della procedura esecutiva, come richiesto al punto "a" del verbale di conferimento incarico, lo scrivente ha acquisito la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile staggito (***cfr. allegato n. 4)***, edificato sulla particella di terreno riportata in Catasto Terreni al **fgl.** 5, **p.lla** 364, ente urbano, superficie mq. 480, proveniente, come verificato dallo scrivente mediante la consultazione dei partitari cartacei del Catasto Terreni, dal frazionamento di un terreno di maggiore superficie riportato all'impianto del Catasto Terreni del comune di Mugnano di Napoli al foglio 5 p.lla 4 di superficie Ha 4 are 28 ca 24, partita n. 50 in ditta ad Agrelli Antonietta di Pasquale maritata Guarnieri.
Le verifiche effettuate hanno evidenziato che gli identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, non presentano difformità formali rispetto a quanto censito in Catasto Fabbricati, scaturito dalle seguenti variazioni:

| | **Unità Immobiliare Urbana** |
|---|---|
| *Dati Catastali* | Comune di Mugnano di Napoli (Codice: F799)<br>Catasto Fabbricati: **Foglio** 5, **P.lla** 364, **Sub** 11, **Categoria** A/2, **Classe** 3, **Consistenza** vani 5,5, **Superficie catastale** $m^2$ 113, **Indirizzo** Via Mugnano Melito n. 38 Interno 7 Piano 2, **Rendita** € 468,68 |
| *Dati Derivati* | Ø Impianto meccanografico del 30/06/1987<br>Ø Voltura del 14/05/1986 in atti dal 07/08/1987 (n. 14490/1986).<br>Ø Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 23/09/1989 in atti dal 21/06/1991 (n. 12093.1/1990)<br>Ø Variazione toponomastica d'ufficio del 18/10/2018 Pratica n. A0295786 in atti dal 18/10/2018 (n. 104279.1/2018).<br>Ø Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.<br>Ø Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/06/1973, prot. n. 491. |
| *Situazione degli Intestatari* | **Immobile attuale - Comune di Mugnano di Napoli (F799) (NA) Foglio 5 Particella 364 Sub. 11**<br><br>**1. OMISSIS** nato a Mugnano Di Napoli (NA) il XXXX: dall'impianto al 07/03/1974 antecedente l'impianto meccanografico<br>Diritto di: Proprietà per 500/1000<br>**2. OMISSIS** nata a Mugnano Di Napoli (NA) il XXXX |

dall'impianto al 07/03/1974 antecedente: dall'impianto meccanografico
Diritto di: Proprietà per 500/1000
**Deriva da: Impianto meccanografico del 30/06/1987**

---

**OMISSIS** nata a Benevento (BN) il XXXX: dal 07/03/1974 al 14/05/1986
Deriva da: documento del 07/03/1974 Voltura in atti dal 07/08/1987 Repertorio n.: 34852 Rogante GOLIA Sede Marano Di Napoli (NA) Registrazione UR Sede NAPOLI (NA) n. 2131 del 13/03/1974 (n. 9971/1974).

---

**1. OMISSIS** nato a Mugnano Di Napoli (NA) il XXXX: dall'impianto al 07/03/1974 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprietà per 500/1000
**2. OMISSIS** nata a Mugnano Di Napoli (NA) il XXXX
dall'impianto al 07/03/1974 antecedente: dall'impianto meccanografico
Diritto di: Proprietà per 500/1000
Deriva da: documento del 14/05/1986 Voltura in atti dal 07/08/1987 Repertorio n.:16692 Rogante NOT. DAVIDE DE LUCA Sede Mugnano Di Napoli (NA) Registrazione UR Sede NAPOLI (NA) Volume B n. 6118 del 21/05/1986 (n. 14490/1986)

---

**1. OMISSIS** nata a NAPOLI (NA) il 28/10/1963
dal 23/09/1989 al 28/07/2007
Diritto di: Proprietà per 20/300
**2. OMISSIS** nata a Mugnano Di Napoli (NA) il XXXX
dal 23/09/1989 al 28/07/2007
Diritto di: Proprietà per 20/300
**3. OMISSIS** nato a Villaricca (NA) il XXXX
dal 23/09/1989 al 28/07/2007
Diritto di: Proprietà per 20/300
**4. OMISSIS** nato a Mugnano Di Napoli (NA) il XXXX
dal 23/09/1989 al 28/07/2007
Diritto di: Proprietà per 20/300
**5. OMISSIS** nato a Mugnano Di Napoli (NA) il XXXX
dal 23/09/1989 al 28/07/2007
Diritto di: Proprietà per 20/300
**6. OMISSIS** nata a Mugnano Di Napoli (NA) il XXXX
dal 23/09/1989 al 28/07/2007
Diritto di: Proprietà per 200/300
Deriva da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 23/09/1989
Registrazione n. 1670 registrato in data 20/03/1989 - Voltura n. 12093.1/1990 in atti dal 21/06/1991.

---

**1. OMISSIS** nata a Napoli (NA) il XXXX
dal 28/07/2007 al 18/07/2008
Diritto di: Proprietà per 200/1000
**2. OMISSIS** nata a Mugnano Di Napoli (NA) il XXXX
dal 28/07/2007 al 18/07/2008
Diritto di: Proprietà per 200/1000
**3. OMISSIS** nato a Villaricca (NA) il XXXX
dal 28/07/2007 al 18/07/2008
Diritto di: Proprietà per 200/1000
**4. OMISSIS** nato a Mugnano Di Napoli (NA) il XXXX
dal 28/07/2007 al 18/07/2008

| | |
|---|---|
| | Diritto di: Proprietà per 200/1000<br>**5. OMISSIS** nato a Mugnano Di Napoli (NA) il XXXX<br>dal 28/07/2007 al 18/07/2008<br>Diritto di: Proprietà per 200/1000<br>Deriva da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 28/07/2007 - UU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 64 n. 373 registrato in data 13/03/2008 - Dichiarazione di Successione Voltura n. 14080.1/2008 - Pratica n. NA0254483 in atti dal 19/03/2008<br>----------<br>**OMISSIS** nato a Mugnano Di Napoli (NA) il XXXX<br>dal 18/07/2008<br>Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.<br>Deriva da: Atto del 18/07/2008 Pubblico ufficiale GUIDA MARIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 37588 – DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 26663.1/2008 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 01/08/2008. |

Per l'immobile che costituisce il Lotto Unico, si riscontra l'esatta corrispondenza dei dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione e sia nell'atto di provenienza in testa al debitore/esecutato.

Dal confronto degli attuali dati catastali con i dati contenuti nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, nonché i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- Non risultano variazioni dei dati catastali dell'immobile effettuate in data successiva al pignoramento.
- Gli identificativi catastali riscontrati nella visura storica per immobile sono conformi a quanto riportato negli atti informatizzati del Catasto Fabbricati a partire dall'impianto meccanizzato del 30/06/1987.

**Verifica della conformità catastale:**

Con riferimento alla verifica della conformità dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso rispetto alla planimetria catastale, lo scrivente evidenzia che sussistono delle difformità costituite dallo spostamento del tramezzo di divisione del bagno con l'attuale soggiorno (in catasto riportato come cucina) con conseguente allargamento del bagno e riduzione del vano soggiorno.

A parere dell'esperto stimatore per la regolarizzazione delle difformità catastali si rende necessario predisporre il deposito in banca dati di una nuova planimetria aggiornata all'attuale stato dei luoghi. Tale variazione dovrà seguire la procedura catastale di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni avvalendosi del software DOCFA (Documenti Catasto

Fabbricati) quale procedura ufficiale dell'Agenzia delle Entrate. L'operazione comporta un costo indicativo di € 600,00 comprensivo dei diritti catastali e dell'onorario occorrente per il tecnico incaricato; tale costo è stato detratto dal valore di stima del Lotto Unico.

Si riporta di seguito ed in allegato all'elaborato peritale, la planimetria catastale e il grafico delle difformità catastali.

**PLANIMETRIA CATASTALE**

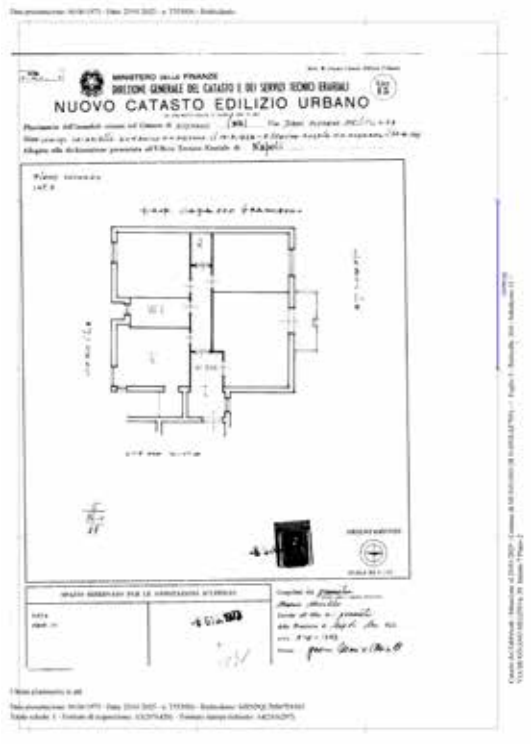



**GRAFICO DELLE DIFFORMITA' CATASTALI**

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)**: – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** ___ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____ ); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____ ); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____ ) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt.

_____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ ( per il terreno );
PREZZO BASE euro _____ ;
**LOTTO n. 2** : ecc.
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

***LOTTO UNICO**:* – piena ed intera proprietà di un **appartamento** posto al piano secondo, scala unica, interno 7, del fabbricato per civile abitazione denominato *"Condominio Volto Santo"* sito nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via Mugnano Melito n. 38.

**L'appartamento** è composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere da letto, due balconi prospicienti rispettivamente ad Est e ad Ovest sul cortile comune; il tutto per una superficie utile residenziale di $m^2$ 92,94 e una superficie utile non residenziale, costituita dai balconi, di $m^2$ 6,19.

Confina a Nord con vano scala condominiale, a Sud con terreno mappale 964, ad Est e ad Ovest con area cortilizia comune; censito in Catasto Fabbricati del **Comune** di Mugnano di Napoli (NA) al **Foglio** 5, **P.lla** 364, **Sub** 11, **Categoria** A/2, **Classe** 3, **Consistenza** vani 5,5, **Superficie catastale totale** $m^2$ 113, **Indirizzo** Via Mugnano Melito n. 38 Interno 7 Piano 2, **Rendita** € 468,68.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alle difformità costituite da una diversa distribuzione degli spazi interni; vi è Licenza Edilizia n. 110/1968 cui lo stato dei luoghi non è conforme, in parte per diversa distribuzione degli spazi interni (difformità suscettibili di regolarizzazione urbanistica per la singola unità immobiliare) ed in parte per diversa realizzazione della sagoma del balcone lato Ovest, che ha generato l'aumento della superficie calpestabile del balcone e la variazione del prospetto lato Ovest (difformità suscettibili di eventuale richiesta di sanatoria da presentare in unica pratica su richiesta di tutti i proprietari delle unità immobiliare che prospettano sul lato Ovest in quanto tutte interessate da dette difformità).

A parere dell'esperto stimatore le difformità costituite da una diversa distribuzione degli spazi interni possono essere oggetto di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria (C.I.L.A. in Sanatoria); non risulta ordine di demolizione del bene.

*PREZZO BASE euro 147.000,00*

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

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

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.
Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.
A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.
Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.
**Ipotesi particolari:**
1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto mortis causa**.
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denunzia 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 riportano di seguito le provenienze intervenute dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo passaggio di proprietà, costituito da atto inter vivos a carattere traslativo, trascritto in data anteriore di venti anni; il tutto redatto sulla scorta degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, nonché dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici:

1. **Atto notarile pubblico di Divisione** a rogito Dott.ssa Guida Maria, Notaio in Napoli, del 18/07/2008 rep. 37588/5200, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 24/07/2008 al n. 26663 di formalità; favore: **OMISSIS** nato a Mugnano di Napoli il XXXX, per la piena proprietà; contro: **OMISSIS** nata a Mugnano di Napoli il XXXX, **OMISSIS** nato a Mugnano di Napoli il XXXX, **OMISSIS** nato a Mugnano di Napoli il XXXX, **OMISSIS** nata a Napoli il XXXX e **OMISSIS** nato a Villaricca il XXXX, per 1/5 della piena proprietà ciascuno.
2. **Dichiarazione di Successione**, devoluta per Legge, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il 13/03/2008 al n. 373/64/8, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 04/06/2008 al n. 18116 di formalità; favore: **OMISSIS** nata a Mugnano di Napoli il XXXX (Figlia), **OMISSIS** nato a Mugnano di Napoli il XXXX (Figlio), **OMISSIS** nato a Mugnano di Napoli il XXXX (Figlio), **OMISSIS** nata a Napoli il XXXX (Figlia) e **OMISSIS** nato a Villaricca il XXXX (Figlio), per 1/5 della piena proprietà ciascuno; contro: **OMISSIS** nata a Mugnano di Napoli il XXXX, deceduta il XXXX, per 2/3 della piena proprietà.

**Si rileva Accettazione tacita di eredità**, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 13/01/2025 al n. 1239 di formalità.

3. **Dichiarazione di Successione**, devoluta per Legge, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il 11/07/1992 den n. 1670 vol. 3257, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 28/07/1992 al n. 21833 di formalità; favore: **Sequino Angela** nata a Mugnano di Napoli il XXXX (Coniuge), per 20/30 della piena proprietà; **OMISSIS** nata a Mugnano di Napoli il XXXX (Figlia), **OMISSIS** nato a Mugnano di Napoli il XXXX (Figlio), **OMISSIS** nato a Mugnano di Napoli il XXXX (Figlio), **OMISSIS** nata a Napoli il XXXX (Figlia) e **OMISSIS** nato a Villaricca il XXXX (Figlio), per 2/30 della piena proprietà ciascuno; contro: **OMISSIS** nato a Mugnano di Napoli il XXXX, deceduto il XXXX, per 1/2 della piena proprietà.

   **Si rileva Accettazione tacita di eredità,** trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 13/01/2025 al n. 1240 di formalità.

4. **Atto Notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott. Davide De Luca, Notaio in Mugnano Di Napoli, del 14/05/1986 rep. 16692, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 21/05/1986 al n. 9802 di formalità, con il quale, i coniugi in regime di comunione legale dei beni, **OMISSIS** nato a Mugnano di Napoli il XXXX e **OMISSIS** nata a Mugnano di Napoli il XXXX, acquistano l'immobile staggito ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione

edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

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

· deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della

medesima secondo quanto di seguito precisato.
In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Con richiesta recapitata a mezzo PEC e registrata al protocollo generale del Comune di Mugnano di Napoli al n. 6532 del 17/02/2025, ed indirizzata al responsabile dell'*Ufficio VI Settore Tecnico – Urbanistica e Patrimonio* – lo scrivente ha formalizzato regolare richiesta di accesso agli atti per informazioni tecnico-amministrative necessarie per poter relazionare in risposta al presente quesito.

In particolare si chiedeva il rilascio di copia di tutti gli eventuali atti tecnico-amministrativi rilasciati a nome dell'esecutato e/o del dante causa e relativi all'immobile staggito, nonché copia degli atti tecnico-amministrativi inerenti ai titoli autorizzativi rilasciati per l'edificazione del fabbricato che comprende il cespite in questione.

In data 25/03/2025 l'ufficio preposto forniva allo scrivente le informazioni necessarie per poter relazionare nel merito della conformità urbanistica del cespite staggito e rilasciava copia della documentazione presente agli atti dell'Amministrazione Comunale.

La *due diligence* tecnica-urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale: di conseguenza, l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione dell'esperto. Lo scrivente stimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione, qualora errata, incompleta o non aggiornata.

Dalle notizie acquisite presso i competenti uffici e sulla base **dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 25/03/2025 protocollo n. 11636 a firma del Responsabile del VI Settore** (***cfr. allegato n. 7***) si relaziona quanto segue.

### 1. Inquadramento urbanistico e vincoli

Nel comune di Mugnano di Napoli è attualmente vigente il **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**,

Rispetto all'attuale strumento urbanistico il terreno di impianto al fabbricato ospitante l'appartamento staggito, ricade in zona **B1 – residenziale di completamento estensivo –** disciplinata, unitamente alla legislazione statale e regionale, dalle prescrizioni delle *Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.* che si riportano di seguito:

**Zona B1** (residenziale di completamento estensivo)

**Indice di fabbricabilità***: 1,8 mc/mq*

**Superficie minima del lotto***: ======*

**Volume massimo***: =======*

**Indice di copertura**: =======

**Altezza della costruzione:** non dovrà essere superiore a 15,00 mt. definita ai sensi del vigente Regolamento Edilizio;

**Distanze:** *Per le distanze dai confini interni (di) salvo le prescrizioni contenute nel D.M. 2.4.1968 e negli strumenti attuativi, la distanza minima dai confini dal fronte non deve essere inferiore a 5 mt., sempre che tale distanza sia consentita dalla presenza di altre costruzioni limitrofe. È ammessa la costruzione a confine o in aderenza, compatibilmente alle prescrizioni degli strumenti urbanistici relativi alle varie zone omogenee.*

*La distanza tra i fili di fabbricazione (D), quando il fabbricato oggetto di intervento non supera m.10,00 vale quanto previsto dal Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, mentre per i fabbricati che superano i m.10,00 la distanza tra fabbricati dovrà essere uguale all'altezza del fabbricato oggetto dell'intervento (d =H).*

*Le parti di edificio completamente interrate la cui soletta di copertura si trova alla quota 0,00 possono essere realizzate a confine di proprietà. Nelle nuove costruzioni o sopraelevazioni, l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in pro-getto ad una cortina più avanzata.*

Relativamente al regime vincolistico operante nell'intero territorio di Mugnano di Napoli e nell'area sopra descritta, dall'attestazione rilasciata allo scrivente ausiliario (***cfr. allegato n. 7***) si evince che:

1. Il fabbricato in catasto al fgl. 5 p.lla 364, ospitante l'appartamento pignorato, non insiste su suolo demaniale, non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente comunale, e non è gravato da censo, livello, uso civico.
2. Il suddetto fabbricato non è riconosciuto bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico di cui alla legge 1089/39 e 1497/39.

Inoltre, si osserva, che agli atti dei preposti uffici, non risultano presenti atti di asservimento di cubatura, né ordine di abbattimento che riguardano il fabbricato di maggior consistenza ospitante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

## 2. Riscontro di titoli autorizzativi

Con riferimento alla verifica dei titoli autorizzativi urbanistici richiesti e/o rilasciati, dalla documentazione reperita e dalle informazioni acquisite presso i competenti uffici, si riscontrano quanto segue:

1. Licenza Edilizia n. 110/1968 del 16/07/1968 rilasciata ai coniugi OMISSIS e OMISSIS per l'edificazione di un fabbricato di vani n. 43, accessori n. 30 e cantinato. Sono stati rilasciati allo scrivente copia del titolo autorizzativo e copia dei grafici di progetto.
2. Autorizzazione di Abitabilità ***(cfr. allegato n. 7)*** rilasciata in data 29/01/1973 ai coniugi OMISSIS e OMISSIS attinente al fabbricato edificato in conformità al titolo autorizzativo riportato al punto precedente.
3. Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 725/94 pratica n.976.

   Nel **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato in data 25/03/2025 protocollo n. 11636 ***(cfr. allegato n. 7)*** viene testualmente riportato: *"…..Si precisa altresì **che** la richiesta di domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria formulata ai sensi della legge 724/94 pratica n.976, è presente nei registri elettronici in possesso dello scrivente settore. Per la stessa questo Ufficio non è in grado di rilasciare alcun atto in quanto il relativo fascicolo risulta compreso tra quelli oggetto del furto patito dall'UTC nell'anno 2000, regolarmente denunciato alle competenti autorità."*.
4. Denuncia di Inizio Attività, pratica XX prot. n. XX del XXX, richiesta per la fusione e ridistribuzione delle tramezzature dell'immobile al fgl. 5 p.lla 364 sub XXX, non oggetto della presente procedura esecutiva.
5. Denuncia di Inizio Attività, pratica XXX prot. n. XXX del XXX, richiesta per la fusione dell'immobile posto al piano terra non oggetto della presente procedura esecutiva.

Dalla documentazione acquisita, si osserva, pertanto, che per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non si riscontrano autorizzazioni edilizie, D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività), C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Attività Asseverata).

## 3. Verifica della regolarità urbanistica

Con riferimento alla verifica della regolarità urbanistica del cespite staggito, in via preliminare è opportuno sottolineare che l'elaborato peritale è destinato a fornire all'Autorità Giudicante le informazioni e la documentazione necessaria per procedere ad autorizzare la vendita dell'immobile pignorato.

Ed infatti, l'ausiliario nominato dal G.E. ha il compito, tra l'altro, di acquisire le informazioni di natura prettamente tecnica, attraverso la verifica del reale stato dei luoghi del cespite staggito, nonché la verifica della conformità urbanistica e catastale.

Nel caso di specie, lo scrivente ha cercato di fornire al G.E. tutte le informazioni occorrenti in giudizio, nei limiti delle verifiche effettuate e della documentazione che è stata possibile acquisire.

Nel merito, per quanto riguarda la verifica urbanistica, è opportuno ricordare che la realizzazione di un immobile deve essere autorizzata da un procedimento dell'amministrazione comunale (titolo abilitativo). La corrispondenza tra il progetto depositato al comune da un tecnico abilitato e lo stato di fatto dimostra la regolarità urbanistica. E quindi per verificare se un immobile è dotato della conformità urbanistica bisogna confrontare lo stato di fatto con il progetto depositato negli archivi comunali.

Tanto premesso, ai fini della verifica della regolarità urbanistica, non potendo esaminare la pratica della Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 725/94 (pratica n.976) in quanto come attestato dall'UTC *"il relativo fascicolo risulta compreso tra quelli oggetto del furto patito dall'UTC nell'anno 2000, regolarmente denunciato alle competenti autorità"*, ed inoltre, non avendo notizie se alla data del furto, per tale richiesta sia stato rilasciato il titolo in sanatoria o viceversa risultava ancora in fase di istruttoria, lo scrivente, procederà alla verifica dello stato dei luoghi rispetto alla Licenza Edilizia n. 110/1968.

Dall'esame dei grafici progettuali assentiti (allegati in copia alla presente relazione) si rileva che lo stato dei luoghi dell'appartamento, verificato in sede di accesso del 14/02/2025, presenta le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni e creazione di un vano ripostiglio.
2. Diversa realizzazione della sagoma del balcone lato Ovest, in quanto, nei grafici della Licenza Edilizia n. 110/1968 era prevista la creazione di due balconi contigui ognuno con il proprio vano porta, mentre, attualmente risulta edificato un unico balcone: tale difformità ha generato l'aumento della superficie calpestabile del balcone e la variazione del prospetto lato Ovest.

Con riguardo alla variazione del prospetto lato Ovest ed all'aumento della superficie calpestabile del balcone posto sul detto lato, la verifica dello stato dei luoghi rispetto ai grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 110/1968 ha evidenziato che dette difformità sono presenti anche agli appartamenti posti sulla stessa verticale aventi un balcone che prospetta sul lato Ovest. Ciò significa che le variazioni non sono imputabili a difformità eseguite al solo appartamento pignorato, realizzate verosimilmente in epoca successiva all'edificazione dell'intero fabbricato, ma bensì, è ragionevole dedurre che dette variazioni, essendo presenti in tutte le unità immobiliari che prospettano sul lato Ovest, siano state realizzate nella fase di edificazione dell'intero manufatto.

Per tale ragione, a parere dello scrivente, la verifica di fattibilità di un'eventuale sanatoria delle suddette difformità prospettiche, esula dal contesto della presente perizia, in quanto, l'eventuale sanatoria dovrà interessare l'intero fabbricato e non la singola unità immobiliare, di conseguenza, dovrà essere predisposta e presentata una sola pratica edilizia su richiesta di tutti i proprietari delle unità immobiliare che prospettano sul lato Ovest in quanto tutte interessate da dette difformità.

Detto ciò, in considerazione di quanto sopra relazionato, lo scrivente ha provveduto, in questa sede, a verificare le condizioni di sanabilità o condonabilità delle difformità costituite dalla diversa distribuzione degli spazi interni e creazione di un vano ripostiglio, per le quali sono valide le seguenti considerazioni:

- Le difformità riscontrate non possono essere oggetto di domanda di condono edilizio, in quanto, non risultano rispettate le 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).
- Dette opere difformi sono comprese all'interno della sagoma preesistente del fabbricato.
- Tutte le difformità riscontrate possono essere oggetto di sanatoria, in quanto, non hanno comportato modifiche della sagoma del fabbricato, né aumento della superficie residenziale o del volume, né si è modificata la destinazione d'uso dell'intero appartamento o variata la consistenza catastale.

Pertanto, ai fini della regolarità urbanistica, a parere dell'esperto stimatore e sulla scorta delle informazioni assunte presso il preposto ufficio tecnico, le difformità riscontrate possono essere oggetto di **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria (C.I.L.A. in Sanatoria)**, in quanto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui

all’articolo 3 comma 1 lettera b) DPR 380/01 effettuati in assenza di comunicazione preventiva.

L’operazione comporta un costo complessivo presunto ed indicativo di euro 3.000,00, per sanzione pecuniaria come previsto dalla C.I.L.A. in sanatoria, per diritti di segreteria, e per onorario da corrispondere al tecnico incaricato: tale costo è stato detratto dal valore di stima del lotto di vendita.

Si riporta di seguito ed in allegato all’elaborato peritale il grafico delle difformità urbanistiche rispetto allo stato dei luoghi.

GRAFICO DELLA LICENZA EDILIZIA n. 110/1968

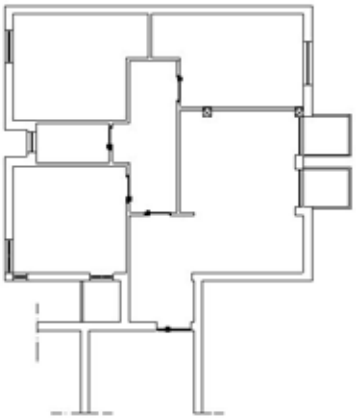
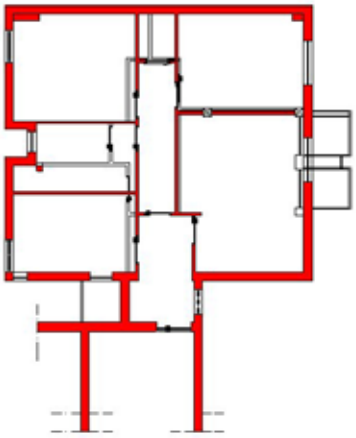


GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

SOVRAPPOSIZIONE DEL GRAFICO STATO DEI LUOGHI CON GRAFICO DELLA LICENZA EDILIZIA n. 110/1968



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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data dell'accesso del 14/02/2025 effettuato dallo scrivente in uno con il custode giudiziario, l'unità immobiliare è adibita a residenza e dimora abituale del sig. OMISSIS, coniugato in regime di separazione dei beni, unitamente al proprio nucleo familiare.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:
a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata

segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

In riscontro alle verifiche eseguite presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto – di Napoli e presso il competente ufficio tecnico del Comune di Mugnano di Napoli (NA), relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sull'immobile oggetto di pignoramento, è possibile affermare quanto segue:

1. Per l'appartamento staggito risultano trascritti i seguenti pignoramenti precedenti a quello che ha originato la procedura esecutiva:
   - **Pignoramento Immobiliare del 22/07/2015 n. XXXX di formalità**

     **A favore:** OMISSIS, con sede in Villaricca (NA).

     **Contro:** OMISSIS nato a Mugnano di Napoli il XXXX.

     **Pubblico Ufficiale:** Ufficiale Giudiziario- Tribunale di Napoli Nord, con sede in Aversa (CE), in data 25/05/2015 rep. 5290/2015.

     Dalle verifiche effettuato risulta che dal suddetto pignoramento è scaturita la procedura esecutiva Reg. Esec. n. 295/2015, estinta in data 20/11/2017 per inattività.
   - **Pignoramento Immobiliare del 05/08/2019 n. 30689 di formalità**

     **A favore:** OMISSIS, con sede in Bergamo (BG).

     **Contro:** OMISSIS nato a Mugnano di Napoli il XXXX.

     **Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Napoli Nord con sede in Aversa (CE), in data 10/07/2019 rep. 6102/2019.

     Dalle verifiche effettuato risulta che dal suddetto pignoramento è scaturita la procedura esecutiva Reg. Esec. n. 380/2019, estinta in data 18/11/2021 per inefficacia.
2. Il bene immobile **non risulta** oggetto di trascrizioni pregiudizievoli con riferimento a sentenze in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre *ex* art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, di ordinanze di assegnazione della casa coniugale al coniuge; di costituzione di un fondo patrimoniale *ex* art. 167 c.c.; di contratti preliminari di compravendita o di locazioni ultranovennali.
3. L'immobile **non risulta** sottoposto ad atti impositivi di servitù e non è oggetto di ordinanze di sequestro preventivo, conservativo, confisca, espropriazione per pubblica utilità.

4. L'intero fabbricato ospitante l'appartamento staggito non è riconosciuto bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico di cui alla legge 1089/39 e 1497/39.
5. Il suolo su cui insiste l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare:
   - Non è demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile del Comune di Mugnano di Napoli.
   - Non è gravato da censo, livello o usi civici.
6. Per l'intero fabbricato risulta costituito un condominio denominato *"Condominio Volto Santo"* con annesso regolamento e tabelle millesimali.

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

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

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

1) *Iscrizioni ipotecarie*:

   **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 1/8/2008 ai numeri 43588/8796 sui seguenti beni immobili, di piena ed esclusiva proprietà del mutuatario OMISSIS e precisamente: *"in Mugnano di Napoli, alla via Provinciale Mugnano- Melito n. 38, appartamento sito al secondo piano, distinto con il numero interno sette; riportato al NCEU di detto Comune al foglio 5, mappale 364, sub 11, via Provinciale Mugnano- Melito n. 38, piano 2, int. 7, cat. A/2, vani 5,5"*.

2) *Pignoramenti precedenti o successivi:*
   - § Pignoramento immobiliare trascritto presso Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, al n. 21650 del 22/07/2015.
     **A favore:** TOP SEA FISH SRL, con sede in Villaricca (NA).
     **Contro:** OMISSIS nato a Mugnano di Napoli il XXXX.
     **Pubblico Ufficiale:** Ufficiale Giudiziario- Tribunale di Napoli Nord, con sede in Aversa (CE), in data 25/05/2015 rep. 5290/2015.
   - § Pignoramento immobiliare trascritto presso Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, al n. 30689 del 05/08/2019.

**A favore:** OMISSIS, con sede in Bergamo (BG).

**Contro:** OMISSIS nato a Mugnano di Napoli il XXXX.

**Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Napoli Nord con sede in Aversa (CE), in data 10/07/2019 rep. 6102/2019.

3) *Trascrizioni:*

**Pignoramento immobiliare (**oggetto della presente procedura esecutiva) notificato in data 23/09/2024 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'ufficio UNEP presso il Tribunale di Napoli Nord (CE), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 05/11/2024, Reg. Gen. n. 53034 - Reg. Part. n. 41703, a favore di **ISEO SPV S.R.L.** codice fiscale n. 05045600268, contro OMISSIS, nato a Mugnano di Napoli (Na) il XXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante sull'appartamento posto al piano secondo del fabbricato sito in Mugnano di Napoli (NA) alla Via Mugnano Melito n. 38, riportato nel Catasto Fabbricati del detto comune al foglio 5, particella 364, subalterno 11, via Mugnano Melito, 38, cat, A/2, vani 5,5.

4) *Difformità urbanistico-edilizie*:

Per il fabbricato nel quale è ubicato il cespite staggito, vi è Licenza Edilizia n. 110/1968 cui lo stato dei luoghi non è conforme, in parte per diversa distribuzione degli spazi interni ed in parte per diversa realizzazione della sagoma del balcone lato Ovest, che ha generato l'aumento della superficie calpestabile del balcone e la variazione del prospetto lato Ovest.

Con riguardo alla variazione del prospetto lato Ovest ed all'aumento della superficie calpestabile del balcone posto sul detto lato, la verifica dello stato dei luoghi rispetto ai grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 110/1968 ha evidenziato che dette difformità sono presenti anche agli appartamenti posti sulla stessa verticale aventi un balcone che prospetta sul lato Ovest. Ciò significa che le variazioni non sono imputabili a difformità eseguite al solo appartamento pignorato, realizzate verosimilmente in epoca successiva all'edificazione dell'intero fabbricato, ma bensì, è ragionevole dedurre che dette variazioni, essendo presenti in tutte le unità immobiliari che prospettano sul lato Ovest, siano state realizzate nella fase di edificazione dell'intero manufatto.

Per tale ragione, a parere dello scrivente, la verifica di fattibilità di un'eventuale sanatoria delle suddette difformità prospettiche, esula dal contesto della presente perizia, in quanto, l'eventuale sanatoria dovrà interessare l'intero fabbricato e non la singola unità immobiliare.

Detto ciò, in considerazione di quanto sopra relazionato, lo scrivente ha provveduto a verificare le condizioni di sanabilità o condonabilità delle difformità costituite dalla diversa distribuzione degli spazi interni e creazione di un vano ripostiglio, per le quali sono valide le seguenti considerazioni:

- Le difformità riscontrate non possono essere oggetto di domanda di condono edilizio, in quanto, non risultano rispettate le 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).
- Tutte le opere difformi sono comprese all'interno della sagoma preesistente del fabbricato.
- Tutte le difformità riscontrate possono essere oggetto di sanatoria, in quanto, non hanno comportato modifiche della sagoma del fabbricato, né aumento della superficie residenziale o del volume, né si è modificata la destinazione d'uso dell'intero appartamento o variata la consistenza catastale.

Pertanto, ai fini della regolarità urbanistica, a parere dell'esperto stimatore e sulla scorta delle informazioni assunte presso il preposto ufficio tecnico, le difformità riscontrate possono essere oggetto di **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (C.I.L.A. in Sanatoria)**, in quanto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3 comma 1 lettera b) DPR 380/01 effettuati in assenza di comunicazione preventiva.

L'operazione comporta un costo complessivo presunto ed indicativo di euro 3.000,00, per sanzione pecuniaria come previsto dalla C.I.L.A. in sanatoria, per diritti di segreteria, e per onorario da corrispondere al tecnico incaricato: tale costo è stato detratto dal valore di stima del lotto di vendita.

5) *Difformità Catastali*:

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non corrisponde alla planimetria catastale, in ordine alle difformità riscontrate costituite dallo spostamento del tramezzo di divisione del bagno con l'attuale soggiorno (in catasto riportato come cucina) con conseguente allargamento del bagno e riduzione del vano soggiorno.

A parere dell'esperto stimatore per la regolarizzazione delle difformità catastali si rende necessario predisporre il deposito in banca dati di una nuova planimetria aggiornata all'attuale stato dei luoghi. Tale variazione dovrà seguire la procedura catastale di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni avvalendosi del software DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) quale procedura ufficiale

dell'Agenzia delle Entrate. L'operazione comporta un costo indicativo di € 600,00 comprensivo dei diritti catastali e dell'onorario occorrente per il tecnico incaricato; tale costo è stato detratto dal valore di stima del Lotto Unico.

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

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

A seguito di richiesta inviata a mezzo PEC dallo scrivente ausiliario e registrata al protocollo generale del Comune di Mugnano di Napoli al n. 6532 del 17/02/2025, l'ufficio preposto del suddetto comune – *VI Settore Tecnico – Urbanistica e Patrimonio* – ha rilasciato con protocollo n. 11636 del 25/03/2025 un *Certificato di Destinazione Urbanistica* (***cfr. allegato n. 7***) nel quale è riportato, tra l'altro, che il suolo sul quale insiste l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, non è di natura demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile dell'Ente comunale.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto

sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il terreno di impianto all'intero fabbricato e relativa area di pertinenza ospitante l'appartamento staggito, è riportato in catasto al **fgl.** 5 **p.lla** 364.
Detto terreno, come verificato dallo scrivente mediante la consultazione dei partitari cartacei del Catasto Terreni, proviene dal frazionamento di un terreno di maggiore superficie riportato all'impianto del Catasto Terreni del comune di Mugnano di Napoli al foglio 5 p.lla 4 di superficie Ha 4 are 28 ca 24, partita n. 50 in ditta ad OMISSIS maritata OMISSIS.
Lo stesso terreno, successivamente con atto di compravendita del 07/03/1929 del dott. Giannetti, Notaio di Napoli, registrato il 25/03/1929, è passato alla partita n. XXX in ditta a OMISSIS fu XXXX livellario del *Capitolo della Cattedrale di Napoli*, il quale, prima di frazionare la suddetta particella, che ha generato tra le varie derivate la particella di terreno di impianto al fabbricato in questione, ha effettuato l'affranco del canone con atto del Notaio Caruso del 25/08/1938 registrato a Napoli il 06/09/1938 al n. 2731.
Pertanto, le verifiche effettuate presso i competenti uffici, hanno evidenziato che il suddetto terreno non risulta gravato da censo, livello o uso civico a favore di soggetto privato.
Per quanto attinente alla verifica sull'eventuale esistenza di uso civico a favore di soggetto pubblico, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una doppia verifica, di cui la prima è stata eseguita presso il Comune di Mugnano di Napoli (NA) – *Settore VI – Area Urbanistica e Patrimonio* – dal quale è stata rilasciata su richiesta un'attestazione urbanistica avente protocollo n. 11636 del 25/03/2025 (***cfr. allegato n. 7***) nella quale viene riportato, tra l'altro, che il suolo su cui insiste l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita "*non è gravato da censo, livello, usi civici*".
La seconda verifica è stata effettuata presso la *Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici*, dove risulta che l'unico atto riguardante i demani del Comune di Mugnano di Napoli, risale al decreto n. 48 emesso dal Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Provincie della Campania e del Molise, datato 5 marzo 1928, dal quale si evince che per il comune di Casoria non vi sono terreni di uso civico da liquidare o pretese da far valere (***cfr. allegato n. 9***).
Alla luce delle verifiche effettuate si può ragionevolmente affermare che il terreno di impianto al fabbricato con relativa area di pertinenza, nel quale è ubicato l'appartamento staggito, non risulta gravato da censo, livello o uso civico a favore di soggetto pubblico o privato.

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

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

In occasione dell'accesso eseguito in data 14/02/2025, il sig. OMISSIS informava agli ausiliari del giudice che l'appartamento è parte integrante del fabbricato per il quale è costituito il condominio denominato *"Condominio Volto Santo"* con amministratore p.t. il sig. OMISSIS.

Dalle informazioni assunte dall'amministratore p.t. su richiesta dello scrivente, si evince quanto segue:

1) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: Euro 600,00.
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna**
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **nessuna**
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **nessuno**

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

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.
In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.
A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).
Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:
· indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____

con sede in _____ );

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

## *1.1 – Immobile oggetto della vendita*

| **LOTTO UNICO**<br>**SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 103,60** |
|---|
| **Piena ed intera proprietà** dell'appartamento ubicato nel fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via Mugnano Melito n. 38, scala unica, piano secondo, interno 7.<br>Censito in Catasto Fabbricati del **Comune** di Mugnano di Napoli (NA) al **Foglio** 5, **P.lla** 364, **Sub** 11, **Categoria** A/2, **Classe** 3, **Consistenza** vani 5,5, **Superficie catastale totale** $m^2$ 113, **Indirizzo** Via Mugnano Melito n. 38 Interno 7 Piano 2, **Rendita** € 468,68. |

### *1.1.1 - Criteri di stima*

Per valutazione del bene in esame, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione degli immobili oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'esperto stimatore è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS *(International Valuation Standards)* e EVS *(European Valuation Standards)*, oltre alle linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

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

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

Considerando l'attuale situazione di mercato, ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro il metodo finanziario o metodo di stima analitico, ritenendo opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato, in quanto il bene staggito risulta ubicato in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia nelle compravendite che nelle locazioni.

I valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato effettuata presso più agenzie immobiliari ubicate nel comune di Mugnano di Napoli, con riferimento alle compravendite immobiliari di manufatti aventi per quanto più possibile caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona o in zona limitrofa.

I valori indicati dalle agenzie immobiliari interpellate, sono quasi esclusivamente riferiti ad un unico parametro espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda; tale circostanza ha influenzato in maniera determinante nella scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame.

Ne consegue, che la base di dati a disposizione dello scrivente, non consente l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica alternativa possibile nell'effettuare una valutazione attendibile, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, è espresso in euro per metro quadrato di superficie.
Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un esiguo numero di transazioni recenti.

### *1.1.2 - Analisi del mercato immobiliare*

La stima degli immobili attraverso il metodo monoparametrico non può prescindere da un'attenta analisi del mercato di riferimento condotta a livello nazionale, provinciale, comunale e locale.
**Con riferimento all'anno 2020-21**, il Centro Studi FIAIP, riferisce che il sentiment per il 2020 non è certo negativo, ma con ogni probabilità vedremo un minimo calo di compravendite. Inoltre, laddove ci siano stati interventi di riqualificazione, i prezzi potrebbero iniziare a risalire così come nelle città in cui ci siano stati interventi di adeguamento alla domanda turistica, perché l'investimento immobiliare in questi casi è tornato ad essere tra quelli più ricercati, soprattutto tra i piccoli investitori con disponibilità di spesa tra i 100 e i 250 mila euro. Tra le città in questione in particolare Roma, Firenze, Napoli, Venezia, Verona, e in genere tutti i luoghi di richiamo turistico.
La ragione di questa ripresa è la voglia di investire nel mattone (sempre parlando di piccoli investitori) a causa della grande mancanza di fiducia nei confronti del sistema bancario e negli scarsi rendimenti di investimenti quali obbligazioni e depositi bancari; quindi il mattone diventa un bene rifugio.
Anche nel 2020 il maggior problema dell'immobiliare resta il carico fiscale: il passaggio da Ici a Imu ha portato la tassazione a triplicare da 9 a 24 miliardi. Il fatto positivo è però che i prezzi sono ai minimi storici quindi, per quanto possano ancora marginalmente scendere nelle periferie, ci sono già ottime occasioni di investimento da un lato e di acquisto da parte dei giovani dall'altro, grazie anche ai mutui i cui tassi sono a loro volta ai minimi storici.
Per il Ceo di Gabetti, il 2020 sarà un anno per cui si prevede, come è stato per il 2019, una costante crescita delle compravendite in campo residenziale nell'ordine del + 5-8%. L'inversione di tendenza è ormai confermata e stabilizzata e a fine anno si stima di superare le 600mila transazioni. Il nuovo anno confermerà la ripresa del settore, seppure con valori differenti nelle diverse zone d'Italia. Ci sono città che hanno ben performato nel 2019 e che

continueranno a farlo, come l'ormai inarrestabile Milano, ma anche Bologna, Napoli o per esempio Bari. Anche la Capitale sta segnando tassi di crescita positivi e crediamo possa trarre nuova linfa dalle diverse iniziative di sviluppo e riqualificazione residenziali in atto. Dal punto di vista dei tempi medi di vendita, si assiste a una progressiva diminuzione mentre, per quanto riguarda i prezzi, si prevede una complessiva stabilizzazione, con punte positive nelle città considerate più appealing.

Un indice importante per capire il trend positivo di mercato – osserva il responsabile ufficio studi Tecnocasa, è la riduzione delle tempistiche di vendita che conferma l'esistenza di una domanda molto vivace e di un'offerta che continua a ridursi in alcune realtà, soprattutto per le tipologie di migliore qualità. L'anno appena iniziato non avrà un andamento molto diverso: l'interesse per l'immobile, sia come prima casa sia per investimento, è sempre molto vivo come dimostra la crescita delle richieste raccolte dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa. Gli investitori continuano ad essere attratti. Fonte: *"Idealista" del 16/01/2020.*

Le previsioni che gli esperti del settore hanno riportato all'inizio dell'anno 2020, hanno impattato drasticamente contro le vicende sanitarie che l'Italia ha attraversato a partire dalla metà del mese di febbraio 2020.

Ed infatti, il mercato immobiliare ha assorbito un duro colpo dal blocco dovuto all'emergenza sanitaria che il nostro Paese ha vissuto a causa del coronavirus. Un buco di qualche mese che visite virtuali e acquisti online non hanno potuto colmare.

E dato che il settore residenziale rappresenta la fetta maggiore del nostro mercato, è in questo ambito che, anche per la chiusura delle agenzie per decreto, si è avuto un calo importante delle compravendite e in un secondo momento dei prezzi.

I vertici di Nomisma hanno presentato il 25 marzo 2020 la fotografia e le previsioni sul settore, in una diretta streaming che da sola racconta la situazione di isolamento che è sta vissuta.

La rappresentazione che ne esce è a tinte scure e sovrappone immagini diverse in base allo scenario che potrà realizzarsi. Archiviato quello pre-virus, ormai superato, restano due scenari negativi, più o meno pessimistici.

In sostanza da Nomisma si aspettano un calo delle compravendite residenziali tra le 40mila e le 110mila unità rispetto alle 603mila vendite del 2019, che in termini di fatturato significano da 9 a 20 miliardi in meno di volumi nel 2020. Senza coronavirus Nomisma si attendeva 613mila transazioni quest'anno.

«La situazione già da qualche mese presentava alcune difficoltà - spiega Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma. La componente certa di acquisto immobiliare si era ridotta a 500mila famiglie, ma rimaneva una quota significativa di domanda potenziale, due milioni di famiglie che avrebbero potuto acquistare. Al momento frenate dalla debolezza economica».

A supportare la domanda sono stati gli acquisti per investimento, arrivati al 15% delle compravendite e volti a sfruttare il buon momento degli affitti brevi. Una domanda, quella per mettere a reddito gli immobili, tornata dal 2018, grazie allo sgonfiamento dei prezzi degli anni prima, ma che si avvia a ridursi drasticamente.

In una prima fase i prezzi non dovrebbero seguire il calo delle transazioni. Nel nostro Paese i prezzi mostrano sempre una certa rigidità, che oggi potrebbe essere negativa perché ingesserebbe il mercato. Le quotazioni registreranno flessioni medie tra l'1,1% e il 3,1% nel biennio 2020-2021 (sul 2019). Per il 2022 Nomisma stima una flessione dei valori in timida attenuazione.

Il quadro che si profila evidenzia un contrasto stridente con i risultati registrati da Nomisma nel 2019, che restituivano un generalizzato miglioramento rispetto al passato.

Gli scenari che si prospettano all'orizzonte devono tenere conto anche della situazione economica critica. Non basteranno le App messe a punto da start up immobiliari per fare vendere tante abitazioni quante l'anno scorso, quando si erano di poco superate le 600mila unità vendute (603mila circa, come citato, nei dati dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle Entrate).

Nel triennio che ci aspetta, riguardo al settore residenziale, Nomisma prevede una perdita tra 54,5 e 113 miliardi di euro di fatturato, a seconda dello scenario che si concretizzerà. È chiaro che le pesanti ripercussioni del Covid-19 sull'economia non si estingueranno in pochi mesi. «La ripresa dipenderà dalle strategie che il governo metterà in campo per sostenere i redditi, dalla flessibilità delle banche sul fronte mutui e da come la crisi si rifletterà sull'economia in generale» dice Dondi. Certo è che, come ha spiegato Lucio Poma, capo economista di Nomisma, la pandemia colpisce un Paese che era già debole. «Quasi sicuramente l'Italia andrà in deflazione» dice Poma.

Sono troppe le variabili macroeconomiche per poter immaginare che il settore immobiliare si muova in maniera autonoma dal contesto. Una doccia fredda, dunque, quando il mercato sembrava aver ormai imboccato la via della ripresa con un fatturato stimabile in 98,3 miliardi nel 2019.

*Fonte: "Il Sole 24 Ore" del 28/03/2020.*

Nel II° Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Luglio 2020 Nomisma presentato il 22 luglio 2020 e che analizza il mercato immobiliare delle città di Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia, si legge che "*A un primo trimestre d'anno in cui secondo i dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate le compravendite sono state deficitarie (-15,5%) ne è seguito un secondo più negativo. L'anno si chiuderà con un calo complessivo di circa il 18%, passando da 603 mila a 494 mila compravendite secondo le proiezioni dello scenario più positivo (base) previsto da Nomisma. Il consuntivo può però oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila transazioni (-14,1%) a seconda che si consideri lo scenario avverso ("hard") o quello più favorevole ("soft")*".

Per l'Istituto bolognese, le tendenze negative si manifesteranno anche nella prima parte del 2021, seppur con un'entità "*decisamente più contenuta rispetto a quella registrata nell'anno in corso*".

Alla luce della situazione venutasi a creare con la pandemia Covid – 19 Nomisma, come già in occasione del 1° Osservatorio, ha delineato 3 diversi scenari di evoluzione del contesto macroeconomico e, conseguentemente, del mercato immobiliare italiano: "base", "soft" e "hard".

Le compravendite per il mercato immobiliare residenziale – nello scenario che oggi appare più probabile ("Base") – dovrebbero attestarsi al di sotto delle 500 mila unità, passando dalle 603 mila transazioni del 2019 alle 494 mila del 2020 (-18%). Tale risultato può oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila compravendite (-14,1%), a seconda che si consideri lo scenario più avverso o lo scenario più favorevole.

Per il 2021 si ipotizza il permanere di tendenze negative nella prima metà dell'anno, di entità decisamente più contenuta rispetto a quelle registrate nell'anno in corso, peraltro controbilanciate dall'evoluzione prevista nella seconda metà del 2021, tanto da determinare una sostanziale stabilità delle transazioni nello scenario "Base" (499 mila compravendite, +1% rispetto al 2020). Lo scenario peggiore prevede che la ripresa della seconda parte del 2021 non sia in grado di recuperare quanto perso nel corso della prima metà dell'anno, con un risultato complessivo di 460 mila transazioni concluse; quello "soft" vede invece un recupero delle transazioni già nella prima parte del 2021, portando la risalita a fine anno a quota 537 mila.

Per Nomisma nella seconda parte del 2020 e nel 2021 sarà la componente di domanda con autonomia reddituale e patrimoniale a trainare il mercato della compravendita; nel 2022 la

crescita dovrebbe proseguire, senza tuttavia recuperare i livelli pre Covid. Pur nello scenario più favorevole si rimarrà sotto quota 600 mila transazioni, mentre lo scenario "base" vede un livello di scambi nell'ordine di 521 mila unità; quello "hard" prevede che ci si attesti sotto le 500 mila transazioni, con una chiara difficoltà del settore a rimettersi in moto.

Se il calo delle transazioni è un fenomeno ampiamente pronosticato, a sorprendere è l'immediatezza con cui i valori si sono allineati, quantomeno nell'orientamento, al nuovo contesto. Le dinamiche in atto portano Nomisma a prevedere una contrazione dei valori media annua per il 2020 (secondo lo scenario "base") del -2,6% nel segmento abitativo, e del -3,1% e -3,2% rispettivamente nei settori direzionale e commerciale. Lo scenario più favorevole ("soft") presenta per le abitazioni una contrazione per il 2020 di 2 punti percentuali, a fronte di una flessione di 4 punti percentuali nello scenario "hard".

Oltre a Milano le città che presentano i cali più contenuti sono Firenze, Padova e Bologna, cui si aggiungono Venezia e Palermo limitatamente agli immobili d'impresa. I cali più accentuati sono previsti a Catania, Bari e Roma, mentre Torino e Napoli mostrano performance particolarmente negative nel segmento non residenziale.

La risalita degli investimenti dei prossimi anni potrebbe – per Nomisma- scaturire da una ricomposizione del mercato a favore di categorie finora sottorappresentate. L'entità dei cambiamenti in atto impone cautela, per questo "*uno scenario più credibile potrà essere tracciato solo al termine di questo anno. Fino ad allora non si potrà fare altro che sperare che una propensione spesso acritica e incondizionata all'investimento immobiliare salvaguardi il settore da un tracollo che, dai responsi dei modelli previsionali, appare inevitabile*"; *Fonte: "Nomisma" del 28/07/2020*.

Per il **mercato immobiliare residenziale italiano del 2022**, secondo gli esperti **RE/MAX Italia**, proseguirà il trend positivo dello scorso anno. Per l'ultimo quarter del 2021 è previsto un proseguimento del trend di espansione, seppur con un ottimismo prudente, dovuto al peggioramento della situazione sanitaria in Europa. L'attenzione nei prossimi mesi continuerà ad essere rivolta verso le iniziative legate al PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) e all'efficientamento energetico.

Considerando incentivi statali (superbonus) e prospettive economiche del nostro Paese, ci sono i presupposti affinché l'andamento positivo del 2021 possa continuare anche nel 2022, favorito dal ricorso ormai conclamato allo smart working e all'home working che porterà le persone a puntare su immobili di qualità dotati di spazi aggiuntivi da destinare al tempo libero e al lavoro da casa. Dunque, il dinamismo del 2021 molto probabilmente proseguirà anche per

il prossimo anno, ovviamente confidando in una stabilità dei tassi di interesse che stanno agevolando gli italiani nell'acquisto di immobili non solo più come bene rifugio. *Fonte: "Idealista/news" del 18/01/2022.*

Per quanto riguarda **l'andamento del mercato immobiliare per l'anno 2023**, ci si aspetta un mercato immobiliare forte ma in rallentamento rispetto al 2022. In sintesi è questa la stima che prevede un -15% sul numero di compravendite per città come Roma e Milano. Una situazione che appare già piuttosto chiara, complici anche alcuni elementi cruciali come i tassi di interesse in aumento, il picco inflazionistico e la guerra, fattori che hanno spostato tutti gli equilibri su cui invece aveva poggiato il mercato per buona parte del 2022.

Per quanto riguarda i **prezzi immobiliari**, invece, **ci sarà un incremento** generale, ovviamente non uguale in tutte le zone d'Italia. A Milano, ad esempio, si andrà verso una stabilizzazione dei prezzi, mentre i costi degli immobili aumenteranno in quelle città che hanno più potenziale di crescita, come ad esempio Roma. In ogni caso, l'incremento dei prezzi sarà evidente. Questo è dovuto al fatto che i proprietari di immobili tenderanno a vendere con meno facilità, come effetto della necessità di allocare liquidità.

La **casa, dunque, torna a essere percepita come una forma di risparmio**, un bene rifugio in un momento in cui l'inflazione è forte. D'altra parte, a causa dell'aumento dei tassi e quindi della riduzione del potere di acquisto dei consumatori a parità di rata, l'accesso all'acquisto degli immobili si ridurrà. **Un gap tra venditori e compratori** che andrà quindi aumentando e che avrà come conseguenza la riduzione del numero delle compravendite.

Oltre ai tassi d'interesse, c'è un altro tema caldo che per la prima volta inciderà molto sulla scelta degli immobili da comprare. Stiamo parlando dell'**efficientamento energetico**. L'Italia non è un Paese che produce energia, quindi quando il **costo delle materie prime sale,** come è accaduto in questi ultimi mesi, anche il costo di gestione degli immobili si alza alle stelle.

A questo si aggiunge che il 60% dello stock immobiliare si colloca tra le due peggiori classi energetiche e che le nuove direttive europee obbligano gli edifici nuovi a raggiungere zero emissioni entro il 2030, mentre per gli edifici esistenti il limite è esteso al 2050, anche se resta l'obbligo di migliorare già entro il 2030 la classe energetica di quel 60% di immobili nelle ultime due classi energetiche. In ogni caso, questo crea un gap nell'acquisto tra case efficienti e non, perché chi compra farà più attenzione prima di acquistare edifici non efficienti dal punto di vista energetico, dato che sa che avrà costi di gestione più alti.

Sebbene in alcune zone questa sensibilità già c'era, è la prima volta che il problema acquista una dimensione così evidente e questo comporterà un'attenzione del mercato italiano che non

c'è mai stata finora. In particolare nelle zone in cui ci sono più immobili inefficienti dal punto di vista energetico, come nel meridione, potrebbe verificarsi una sensibile diminuzione delle compravendite.

*Fonte: "Idealista/news" del 06/02/2023.*

**Rispetto all'analisi dell'anno 2023**, i dati dell'Osservatorio Nomisma, sul I semestre 2023 (rispetto allo stesso periodo 2022), certificano un calo del 12,5% delle compravendite e del 30% circa sui mutui. Il rallentamento delle transazioni favorisce l'affitto: canoni in crescita o stabili in un mercato con poca offerta e tanta domanda eterogenea, cui si aggiunge un 7,3% di potenziali acquirenti che guardano alla locazione non potendo comprare e accrescendo la diffidenza dei proprietari.

Secondo Nomisma, l'improvvisa carenza di ossigeno al mercato immobiliare italiano è dovuta dalla mancata indicizzazione dei redditi all'inflazione (con conseguente perdita del potere d'acquisto) e dall'impennata del costo del denaro e quindi dei mutui.

*Fonte: "Il Sole 24 Ore" del 23/11/2023.*

Per quanto riguarda **l'andamento del mercato immobiliare per l'anno 2024,** nel 3° trimestre del 2024, il mercato immobiliare italiano ha registrato un **aumento di prezzi, domanda e offerta**. La domanda in forte crescita (**+27%**) e un mercato che assorbe anche immobili meno recenti hanno indotto un aumento dei prezzi (**+4,6%**). L'offerta di immobili in vendita sul mercato è cresciuta del **7,3%**, pur rimanendo più bassa dei livelli pre-Covid (**-4,5%** rispetto al primo trimestre 2019).

l mercato immobiliare, che a partire dal secondo semestre 2022 e per gli ultimi 6 trimestri, ha attraversato **una fase di accumulo dello stock, grazie alla riduzione dei tassi di interesse**, ha cominciato a dare segni di ripresa e l'indice di assorbimento è tornato ad assumere valori positivi. Negli ultimi due anni l'andamento in crescita del tasso di interesse mostra un comportamento inverso rispetto a quello della percentuale di annunci che hanno subìto un ribasso di prezzo e dell'indice di assorbimento.

L'**indice di assorbimento** ha iniziato a salire subito dopo che i tassi di interesse hanno registrato le prime riduzioni. Contestualmente, anche il numero di annunci che hanno subìto un ribasso di prezzo è diminuito rispetto al totale, a segnalare un mercato immobiliare in cui i venditori avvertono una ridotta necessità di competere sul prezzo rispetto a prima.

*Fonte: "Immobiliare.it" del 21/10/2024.*

"*Il settore immobiliare italiano sembra restituire i primi segnali di vitalità dopo il periodo di appannamento riconducibile agli effetti del progressivo inaridimento del canale creditizio a*

*sostegno degli acquisti di abitazioni"* è **quanto emerge dal 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2024 realizzato da Nomisma** che ha analizzato le performance immobiliari dei 13 principali mercati italiani: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

Secondo Nomisma la possibilità di scongelamento di una quota di domanda e la conseguente spinta al mercato dipende fondamentalmente da due fattori: da una parte **la tenuta dei redditi delle famiglie**, anche se ci troviamo in una fase dove non si può escludere un lieve peggioramento del mercato del lavoro, dall'altra, **il ripristino di condizioni di accesso al credito meno prudenti** e **selettive**.

Nonostante su questi fronti il quadro rimanga ancora incerto, "*la recente crescita, seppur lieve, di intenzionalità e transazioni consente di delineare uno* ***scenario nuovamente espansivo***".

**Ad una ripresa delle compravendite fa però riscontro una frenata dei prezzi**, che dopo un'ascesa ininterrotta chiudono l'anno, in media sui livelli del primo semestre del 2024.

Da quanto emerge dall'Osservatorio Nomisma, l'invarianza dei prezzi delle abitazioni nel secondo semestre dell'anno è l'esito di una revisione delle aspettative in fase di offerta, integralmente bilanciata da una minore disponibilità a riconoscere sconti in fase di trattativa.

Alla sostanziale invarianza nella media dei 13 mercati maggiori concorrono anche alcune flessioni dei valori.

Considerando invece la variazione su base annua l'incremento dei prezzi medio per i mercati monitorati è quantificabile in un +1,7% per le abitazioni in ottimo stato di conservazione e in un +1,5% per quelli in buono stato.

*Fonte: "Nomisma" del 05/12/2024.*

**Per quanto concerne l'andamento del mercato immobiliare nell'anno corrente,** Immobiliare.it ci dice che *"Il mercato della vendita entra nel 2025 forte di un aumento della domanda (+37%) superiore all'offerta (+4%) e una ripresa nell'aumento dei prezzi (+5%)"*

Il quarto trimestre del 2024 è caratterizzato da un aumento della domanda molto più marcato rispetto quello che si registra per l'offerta, la quale risulta essere anch'essa in crescita rispetto al 2023 (+4%) seppur in maniera minore rispetto ai trimestri precedenti (+7% 2024-Q3 rispetto al 2023).

Questo ha provocato un aumento della pressione della domanda sul singolo immobile e ridotto il tempo di vendita e i ribassi di prezzo, grazie alla maggiore competizione tra

acquirenti. Dopo un breve rallentamento, anche i prezzi riprendono la loro crescita segnando un +4,7% rispetto al 2023.

Il panorama del mercato immobiliare italiano nell'ultimo trimestre del 2024 ha registrato un aumento dei prezzi e degli indicatori di domanda rispetto all'anno scorso. **Anche l'offerta è aumentata (+4%)**, continuando un trend crescente cominciato alla fine del 2022, che oggi ha riportato l'offerta di immobili sul mercato quasi ai livelli pre-pandemici. **L'aumento dell'offerta non è stato comunque sufficiente a soddisfare la domanda, che nell'ultimo periodo è cresciuta in misura molto maggiore (+37%)** portando ad un aumento significativo della pressione di domanda su un singolo immobile a livello nazionale.

La richiesta maggiore si è tradotta in una **leggera diminuzione del tempo di permanenza degli immobili sul mercato che continua ad attestarsi attorno ai 5,3 mesi**, e in una minore percentuale di immobili che hanno subìto ribassi di prezzo: la maggiore competizione fra coloro che cercano una casa consente ai proprietari di **vendere l'immobile prima di essere costretti ad abbassarne il prezzo**.

*Il prezzo medio al mq è aumentato del 7% rispetto ai livelli pre-pandemia, raggiungendo 2.056 €/mq. Il prezzo medio di un immobile è ora 251.925€, con un incremento di 11.500€ rispetto allo scorso anno.*

Fra i valori registrati a partire dal 2016, il prezzo unitario medio ha raggiunto il suo valore più basso nel primo trimestre 2020 (1.876 €/mq). A partire da allora ha seguito un trend positivo che lo ha portato oggi ad un valore superiore del 7% rispetto a quello osservato all'inizio del 2019, prima della pandemia, e di quasi il 5% superiore rispetto a quello dell'anno scorso. I**l prezzo unitario medio che si osserva oggi a livello nazionale è di 2.056 €/mq**. Il prezzo medio di un immobile in Italia è di 251.925€, di circa 11.500€ superiore rispetto al prezzo medio dello scorso anno.

*Fonte: "Immobiliare.it" del 21/04/2025.*

**Continuando nell'analisi del mercato di riferimento**, si denota che la città metropolitana di Napoli nella regione Campania ha una popolazione di 2.980.338 abitanti.

Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Napoli, Giugliano in Campania, Pozzuoli, Nola, Casoria, Marano di Napoli, Portici, Quarto, Afragola.

Come è lecito aspettarsi, circa il 54% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 43.009 immobili in vendita e 14.970 in affitto, con un indice di circa 19 annunci per mille abitanti.
Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 25% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.780 €/m².
Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 20.866 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (9.696 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 4.027 annunci in totale, seguita da negozi (3.701 annunci).
Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Napoli (35%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Capri (35 annunci per mille abitanti).
La città metropolitana di Napoli ha un prezzo degli appartamenti di circa 2.240 €/m² (in media in tutta la provincia), quindi circa il 38% in meno rispetto ai prezzi medi nella città metropolitana di Milano e circa il 265% in più rispetto ai prezzi medi nella provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in tutt'Italia.
Il prezzo medio degli appartamenti nei singoli comuni è estremamente disomogeneo nella città metropolitana e nella maggioranza dei casi le quotazioni sono molto lontane dai valori medi provinciali, risultando inferiori a 1.695 €/m² o superiori a 2.780 €/m².
*Fonte: "mercato-immobiliare.info" del 10/05/2025.*

### *1.1.3 - Rilevazioni di mercato fonti indirette*

Con riferimento al mercato immobiliare locale, ***l'Osservatorio Immobiliare di "Mercato-immobiliare.info"*** registra che Mugnano di Napoli, con una popolazione di 37.740 abitanti, è un comune della città metropolitana di Napoli. Dista circa 7 Km da Napoli.
Solamente circa il 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.
In totale sono presenti in città 661 annunci immobiliari, di cui 521 in vendita e 140 in affitto, con un indice complessivo di 19 annunci per mille abitanti.
Secondo i dati dell'**OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Mugnano di Napoli è compreso in tutta la città tra **895 €/m²** e **1.750 €/m²** per la compravendita e tra 3 **€/m² mese** e **5,8 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.
Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.695 €/m²) è di circa il 4% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.780 €/m² ed è anche di circa il 24% inferiore alla quotazione media provinciale (2.240 €/m²).

Il quadro complessivo tra tutte le categorie di immobili in vendita a Mugnano di Napoli mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in aumento (+3,00%). Questo incremento delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.
Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Mugnano di Napoli, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **locali commerciali**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 13% negli ultimi 3 mesi.
La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **villette a schiera**: le quotazioni hanno accusato una flessione di meno dell'1% negli ultimi 3 mesi.
I prezzi nelle compravendite di appartamenti a Mugnano di Napoli sono in debole diminuzione negli ultimi 6 mesi (-1,91%). La leggera diminuzione dei prezzi evidenziata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo in esame. Negli ultimi 3 mesi i prezzi sono invece in debole aumento.
*Fonte: "Mercato immobiliare.info" quotazioni del 10/05/2025.*

***Il Borsino Immobiliare – Quotazioni Immobiliari Nazionali –*** attribuisce per le abitazioni ricadenti in Mugnano di Napoli (NA) **–** *Zona Centro: Via Napoli, Via Pavese, Via De Curtis, Via Mercato, Via Montale* **–** i seguenti valori:

| ***Borsino Immobiliare – Quotazioni Immobiliari Nazionali –*** ***Quotazioni Mugnano di Napoli (NA) - Zona Centro: Via Napoli, Via Pavese, Via De Curtis, Via Mercato, Via Montale -*** | | | |
|---|---|---|---|
| ***Abitazioni in stabili di 1° fascia*** *Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona* | ***Valore minimo (€/mq)*** | ***Valore medio (€/mq)*** | ***Valore massimo (€/mq)*** |
| | 1.432,00 | 1.897,00 | 2.362,00 |
| ***Abitazioni in stabili di fascia media*** *Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona* | ***Valore minimo (€/mq)*** | ***Valore medio (€/mq)*** | ***Valore massimo (€/mq)*** |
| | 1.236,00 | 1.642,00 | 2.047,00 |
| ***Abitazioni in stabili di 2° fascia*** *Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona* | ***Valore minimo (€/mq)*** | ***Valore medio (€/mq)*** | ***Valore massimo (€/mq)*** |
| | 886,00 | 1.122,00 | 1.358,00 |

Proseguendo nella disamina dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Mugnano di Napoli secondo le rilevazioni di ***Immobiliare.it***, ad Aprile 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.897 al metro quadro,** con **un**

**aumento del 5,92% rispetto a Aprile 2024** (1.791 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Mugnano di Napoli ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2024, con un valore di **€ 1.904 al metro quadro.** Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.616 al metro quadro.

Nella scelta del più probabile valore di mercato dei beni staggiti, ulteriore verifica è costituita dalla quotazione *del valore normale dei fabbricati* mediante rilevazione diretta ***dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate*.**

L'Agenzia del Territorio (attualmente Agenzia delle Entrate) ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni, sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

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

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

$$VR = sc * vu * cm$$

**VR - valore reale dell'immobile espresso in Euro**
**sc - sommatoria della superficie commerciale in mq**
**vu - valore unitario commerciale espresso in €/m²**
**cm - coefficiente di merito dell'immobile in %**

Nel caso in esame, le Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate da applicare al valore normale dell'appartamento si riferiscono al secondo semestre 2024 per immobili ricadenti in **fascia/zona** – Centrale/CENTRO *Via Napoli, Via Pavese, Via De Curtis, Via Mercato, Via Montale* – **codice di zona** *"B1"* **microzona***"3"* **tipologia prevalente** *"abitazioni civili"* **destinazione** *"residenziale"*; tale quotazione attribuisce alle abitazioni di tipo civili con normale stato conservativo, un valore minimo di **1.250,00 €/m²** e un valore massimo di **1.950,00 €/m²** da applicare al valore normale degli immobili residenziali di cui

alle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio n. 120811 del 27 luglio 2007 "***Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296".***

In applicazione alle suddette disposizioni, il valore normale del fabbricato oggetto di stima è il seguente:

| | |
|---|---|
| **ANNO** | 2024 |
| **SEMESTRE** | 2 |
| **Fascia/zona** | **Zona Omogenea B1: Centrale/Centro** ***Via Napoli, Via Pavese, Via De Curtis, Via Mercato, Via Montale.*** |
| **Tipologia OMI da conversione di quella catastale** | Abitazioni di tipo civile |
| **Tipologia OMI quotata** | Abitazioni di tipo civile |
| **Grado tipologia quotata** | Corrispondente |
| **Valore OMI - Minimo Valore di Mercato (€/mq)** | € 1.250,00 |
| **Valore OMI - Massimo Valore Mercato (€/mq)** | € 1.950,00 |
| **Stato Conservativo Abitazione** | NORMALE |
| **Stato Conservativo quotato** | NORMALE |

| | |
|---|---|
| K1 (coefficiente taglio superficie) | 0,5 |
| K2 (coefficiente livello di piano) | 0,5 |
| **K = (K1 + 3 x K2) / 4 (media ponderata)** | **0,5** |
| **Valore normale unitario in c.t. = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K** | **€ 1.600,00** |

### *1.1.4 - Rilevazioni di mercato fonti dirette*

Nella ricerca del valore venale dell'immobile oggetto di stima, sono state eseguite indagini di mercato presso più agenzie immobiliari, precisando, che per avere un quadro quanto più realistico del mercato immobiliare della zona, le agenzie interpellate sono ubicate nel territorio di Mugnano di Napoli, e precisamente:

1. *Gabetti Franchising Mugnano:* Via G. Perlasca, 10 – Mugnano di Napoli.
2. *Fuscati Immobiliare*: Via Napoli, 162 – Mugnano di Napoli.
3. *Studio Immobiliare Mugnano:* Via Napoli, 30 – Mugnano di Napoli.
4. *Affiliato Tecnocasa: Maremi Srl:* Via Napoli, 236 – Mugnano di Napoli.
5. *Amika Immobiliare:* Via Napoli, 51/A – Mugnano di Napoli.

Alle agenzie immobiliari interpellate, è stata fornita una descrizione quanto più dettagliata possibile del bene oggetto di stima.

L'indagine eseguita ha condotto al risultato che per un appartamento per civile abitazione senza box auto o posto auto di pertinenza, in zona prossima all'ubicazione dell'appartamento

in questione, ubicato nel contesto di un fabbricato condominiale, in normali condizioni di uso e manutenzione, rifinito con materiali di prima scelta commerciale, il valore minimo di mercato è pari ad €/mq 1.600,00, mentre il valore massimo di mercato è pari ad €/mq 1.900,00.

Le informazioni di mercato assunte presso operatori ed agenti immobiliari in zona sono di natura prettamente indicativa, ma, comunque, valide a stabilire un intervallo, ancorché ampio, delle più probabili quotazioni di mercato.

Al fine di ampliare il quadro di riferimento si sono analizzate le offerte di vendita di immobili reperibili anche su siti internet. Si tratta ovviamente di indagini campionarie ma che danno una indicazione sull'intervallo dei valori (minimo - massimo) offerti per immobili appartenenti alla medesima categoria immobiliare.

Ulteriori ricerche di mercato sono state effettuate sui seguenti portali di annunci immobiliari:

- *Immobiliare.it*
- *Casa.it*
- *Wikicasa.it*
- *Caasa.it*
- *Idealista.it*
- *Trovacasa.net*

Le informazioni di mercato assunte presso i portali on line, che ci consegnano un ampio quadro di riferimento del mercato immobiliare, sono di natura prettamente indicativa, ma, comunque, valide a stabilire un intervallo, ancorché ampio, delle più probabili quotazioni di mercato.

Si tratta ovviamente di indagini campionarie ma che danno una indicazione sull'intervallo dei valori (minimo - massimo) offerti per immobili appartenenti alla medesima categoria immobiliare.

### *1.1.5 – Offerte di vendite immobiliari: campioni rilevati*

| Rif | Annuncio | Rif. annuncio | Sup. Comm. Mq. | Offerta Euro | Costo unitario €/mq |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Idealista | 31276948 | 98 | 182.500,00 | 1.863,00 |
| 2 | Idealista | 31139851 | 130 | 205.000,00 | 1.576,00 |
| 3 | Idealista | 31639050 | 95 | 165.000,00 | 1.736,00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 4 | Immobiliare.it | 116723119 | 130 | 219.000,00 | 1.684,00 |
| 5 | Idealista | 31510111 | 125 | 200.000,00 | 1.600,00 |
| 6 | Immobiliare.it | 118105509 | 92 | 149.000,00 | 1.619,00 |
| 7 | Immobiliare.it | 118373523 | 106 | 185.000,00 | 1.745,00 |
| 8 | Immobiliare.it | 117520007 | 140 | 239.000,00 | 1.707,00 |
| 9 | Trovacasa.it | 61605594 | 110 | 203.500,00 | 1.850,00 |
| 10 | Immobiliare.it | 116049209 | 98 | 190.000,00 | 1.938,00 |
| | | | | **Valore medio in c.t.** | **1.750,00** |

Come già anticipato, i dati rinvenuti, comparabili con il bene da stimare, ci permettono di effettuare una stima di massima del valore di mercato dello stesso per analogia, anche se si ritiene il campione rilevabile poco ricco ma comunque sufficiente a formulare un giudizio di stima di massima, che andrà perfezionato poi con l'ausilio degli indicatori forniti dalle fonti indirette. Questi ultimi permettono di ridurre l'incertezza della stima insita nel metodo comparativo quando la scarsa disponibilità di dati ne limita la buona riuscita, ai fini della corretta stima del valore di mercato.

Tali offerte, come ovvio, rappresentano il massino che il venditore richiede per il proprio immobile, ma il mercato con la contrattazione, ovviamente, porta ad un abbassamento delle relative offerte. Per cui tra l'effettivo prezzo di acquisto e l'offerta esiste uno scarto variabile in ragione delle diverse realtà comunali e le specifiche tipologie immobiliari e che generalmente viene ricondotto ad una percentuale, che si contrappone generalmente tra l'offerta e la definitiva transazione.

Occorre, quindi, epurare la stima dall'errore insito nel campione (o quanto meno di ridurlo), che non sconta ancora la riduzione del prezzo, generalmente esistente, fra l'offerta e l'effettiva transazione.

### *1.1.6 – Elaborazione delle indagini dirette*

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo monoparametrico, si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, viene determinato un intervallo di valori unitari scaturenti dall'applicazione del metodo statistico matematico della deviazione standard. Entro tale intervallo potrà, apportando opportune aggiunte e detrazioni, essere assunto il valore unitario dell'immobile.

Le operazioni da effettuare sono in definitiva rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari di

zona (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte delle quotazioni relative alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);

- da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, viene individuato il più probabile valore unitario posseduto dall'immobile.

Per la costruzione dell'intervallo medio zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard.

La deviazione standard fornisce un'indicazione della distanza dei valori campionati rispetto al valore medio (Vm) e, l'intervallo tra Vm - dev.stand e Vm + dev.stand rappresenta l'intervallo nel quale con la probabilità del 68% ricade il valore di mercato degli immobili della zona. Mentre nell'intervallo più ampio Vm +/- 2 x dev.stand ricade il 95% dei possibili valori verificabili.

Nella tabella che segue si è proceduto per i valori rilevati alla determinazione dell'intervallo zonale mediante la metodologia statistica della deviazione sia per i valori rilevati che per quelli normalizzali:

| | Valori rilevati €/mq |
|---|---|
| | 1.863,00 |
| | 1.576,00 |
| | 1.736,00 |
| | 1.684,00 |
| | 1.600,00 |
| | 1.619,00 |
| | 1.745,00 |
| | 1.707,00 |
| | 1.850,00 |
| | 1.938,00 |
| Deviazione standard | **120,72** |
| Valore medio in c.t. | **€ 1.750,00** |

La deviazione standard di circa 120,72 €/mq fornisce l'indicazione dell'intervallo dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio di €/mq 1.960,00 e quindi l'intervallo valore minimo €/mq 1.600,00 in c.t. – valore massimo €/mq 1.870,00 in c.t. entro il quale, con la probabilità del 68%, viene compreso il valore di tutti gli immobili aventi caratteristiche

tipologiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o in zone aventi medesime caratteristiche omogenee.

Tale valore, stimato sulle proposte di vendita, è, sostanzialmente, coerente con gli indicatori sintetici forniti dagli operatoti del settore immobiliare, e risulta essenzialmente in linea con gli indicatori sintetici relativi alle rilevazioni indirette (Borsini immobiliari) in quanto pienamente compreso nel campo di variabilità e molto prossimo ai valori medi ivi riportati; tutto ciò a riprova della concretezza e della bontà del risultato ottenuto.

In definitiva, considerate le caratteristiche tipologiche dell'immobile staggito, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario di zona, espresso in euro per metro quadrato di superficie (metodo monoparametrico) pari ad **€/mq 1.750,00 in c.t.**, costituito dal valore medio di mercato riscontrato per immobili ubicati in contesti simili ma con caratteristiche d'uso e manutenzione non comparabili con l'unità abitativa in esame, in quanto, come ampiamente relazionato, la stessa versa in pessime condizioni di uso e manutenzione a tal punto da non permettere l'abitabilità. Occorre, pertanto, apportare delle correzioni mediante la determinazione dei coefficienti di merito.

### *1.1.7 - Coefficienti di merito*

Ogni unità immobiliare, a parità di superficie commerciale e zona di ubicazione, si distingue per le proprie caratteristiche costruttive e qualitative. Questo elemento rappresenta la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che, di fatto, definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto e sostenuto dalle direttive dell'Agenzia del Territorio che considera tre discriminanti:

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

Si è scelto pertanto di utilizzare i correttivi dei coefficienti di merito di cui alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 dell'Agenzia delle Entrate.

II metodo consiste nel rilevare, dalla suddetta tabella, i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile e di calcolarne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito $C_M$ da applicare al valore attribuito all'intero lotto di vendita.

### *1.1.8 - Stima LOTTO UNICO*

La stima del più probabile valore di mercato del compendio pignorato, come ampiamente relazionato nei paragrafi precedenti, scaturisce dall'applicazione del valore di mercato a tutta la superficie commerciale così come calcolata in risposta al quesito n. 2, apportando i correttivi dei coefficienti di merito della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, nonché applicando gli adeguamenti e le riduzioni del caso.

| **Coefficienti di valutazione (Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008)** | |
|---|---|
| **Fattore posizionale** | |
| Posizione relativa alla zona OMI<br>*Posizione rispetto alla città densità abitativa, traffico, ecc.* | Ricercata<br>*Fattore di incidenza: 0,5* |
| Servizi pubblici<br>*Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc*. | Vicini (< 300m)<br>*Fattore di incidenza: 0,3* |
| Trasporti pubblici<br>*Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.* | Vicini (< 300m)<br>*Fattore di incidenza: 0,5* |
| Servizi Commerciali<br>*Super e ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.* | Vicini (< 300m)<br>*Fattore di incidenza: 0,1* |
| Verde pubblico<br>*Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.* | Lontano (>300m < 3.000m)<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Dotazione di parcheggi<br>*Aree, piazze, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)* | Normale<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| **Caratteristiche intrinseche dell'edificio** | |
| Stato Conservativo | Realizzato da oltre 30 anni<br>*Fattore di incidenza: -10* |
| Livello manutentivo complessivo<br>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni | Normale<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Finiture | Normali<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Caratteristiche architettoniche | Normali<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Pertinenze comuni | Normali<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Androne | Normale<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Prospicenza | Normale<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Sicurezza | Normale<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Ascensore | Presente<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Nr. Unità del fabbricato | Da 9 a 18<br>*Fattore di incidenza: -1* |
| Piani fuori terra | Oltre 2<br>*Fattore di incidenza: -0,5* |
| Destinazione prevalente fabbricato | Residenziale<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| **Caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa** | |
| Livello manutentivo complessivo<br>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni | Normale<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Finiture | Normali<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Caratteristiche architettoniche | Normali<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Piano | Quarto<br>*Fattore di incidenza: 0* |

| | |
|---|---|
| Numero piani interni | 1<br>*Fattore di incidenza: 1* |
| Bagni | 1 bagno per 2 camere<br>*Fattore di incidenza: -0,3* |
| Servizi giorno/Lavanderia<br>servizio giorno con water + lavabo | Assente<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Ripostiglio | Presente<br>*Fattore di incidenza: 0,2* |
| Vista Esterna | Normale<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Esposizione<br>(ottimale = zona giorno sud/sud ovest, zona notte est o nord/est) | Normale<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Luminosità | Buona (>1/8 sup. int.)<br>*Fattore di incidenza: 0.5* |
| Impianti | Normali<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Spazi interni | Normali<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Distribuzione interna | Normale<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| **Costruttore** | |
| Storia | Consolidata (> 30 anni)<br>*Fattore di incidenza: 0.5* |
| Struttura aziendale | Normale<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Progettazione | Normale<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| Posizione del costruttore | Normale<br>*Fattore di incidenza: 0* |
| **TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO** | **- 8,20%** |

## Lotto Unico
## Calcolo del valore a base d'asta

*Stima comparativa monoparametrica: il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente.*

**Valutazione dell'immobile del Lotto Unico**

| Destinazione | Superficie equivalente mq | Valore Unitario Euro/mq | Valore Complessivo Euro |
|---|---|---|---|
| Superficie commerciale | 103,60 | € 1.750,00 | € 181.300,00 |

| | |
|---|---|
| Valore a corpo: | € 181.300,00 |
| Valore accessori: | === |
| Valore complessivo intero: | € 181.300,00 |
| **Valore complessivo diritto e quota in c.t.** | **€ 181.300,00** |

**Riepilogo valore a base d'asta in c.t. del Lotto Unico**

| ID | Immobile | Valore intero | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|
| **Lotto Unico** | **Fgl.** 5 **P.lla** 364 Sub 11 | € 181.300,00 | € 181.300,00 |

| **Adeguamenti e correzioni al valore di stima dell'intero Lotto Unico** | | |
|---|---|---|
| Riduzione del 8,20 % per l'applicazione della tabella TCM 3.1.1 | € | 14.866,00 |
| **Valore in cifra tonda al netto delle correzioni della tabella TCM 3.1.1** | **€** | **166.500,00** |
| Costi per la definizione delle difformità urbanistiche | € | 3.000,00 |
| Costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) | € | 500,00 |
| Costi per la definizione delle difformità catastali | € | 600,00 |
| **Valore in cifra tonda al netto delle correzioni** | **€** | **162.800,00** |
| In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nel presente quesito, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, considerata la mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, le 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, la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, ed inoltre, considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendo conto di tutto ciò il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10 %. | € | 16.240,00 |
| Valore di stima complessivo intero in c.t. al netto degli adeguamenti e correzioni | € | 147.000,00 |
| **Valore in cifra tonda dell'immobile di cui al Lotto Unico, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto in cui si trovano <u>per la quota di 1/1 del diritto di piena ed intera proprietà</u>** | **€** | **147.000,00** |

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E. in merito al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad acquisire in data 31/01/2025, presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Mugnano di Napoli, l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del debitore/esecutato, e in data 20/02/2025, il Certificato di Residenza Storico e il Certificato di Stato di Famiglia ***(cfr. allegato n. 9)***.

Dalla documentazione reperita, risulta quanto segue:

1. Il sig. OMISSIS e la sig.ra OMISSIS hanno contratto matrimonio nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) in data XXXX: atto di matrimonio Anno XXX Parte X Serie X N. X.

   ANNOTAZIONI: "*CON ATTO IN DATA XXXX A ROGITO DEL NOTAIO MARIA GUIDA DEL DISTRETTO NOTARILE DI NAPOLI, GLI SPOSI OMISSIS NATO A MUGNANO DI NAPOLI IL XXXX E OMISSIS NATA A MUGNANO DI NAPOLI IL XXXX, HANNO SCELTO IL REGIME DELL SEPARAZIONE DEI BENI.*"
2. Il sig. OMISSIS risulta residente dalla nascita nel comune di Mugnano di Napoli (NA) alla Via Mugnano Melito n. 38.

## 4. CONCLUSIONI

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti è dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale degli immobili che costituiscono il Lotto Unico, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto per il diritto di piena ed intera proprietà, ammonta ad Euro 147.000,00.**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 77 pagine, oltre gli allegati e il frontespizio, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

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

- **ALLEGATO 1:** Rilievo fotografico.
- **ALLEGATO 2:** Grafico dello stato di fatto del compendio staggito; grafico delle difformità urbanistiche e catastali.
- **ALLEGATO 3:** Verifica della corrispondenza tra la foto satellitare di *Google Maps* con l'estratto di mappa catastale elaborato dalla *SOGEI*.
- **ALLEGATO 4:** Ispezione catastale:
  - Estratto di mappa catastale.
  - Visure storiche per immobile Catasto Terreno e Fabbricati.
  - Planimetria catastale.
  - Verifica partitari all'impianto Catasto Terreni.
- **ALLEGATO 5:** Ispezione ipotecaria.
- **ALLEGATO 6:** Titoli di provenienza:
- **ALLEGATO 7:** Verifica tecnico-amministrativa:
  - Copia Licenza Edilizia n. 110/1968.
  - Copia Autorizzazione di Abitabilità.
  - Copia Denuncia di Inizio Attività, pratica 24/04 prot. n. 4516 del 01/03/2004.
  - Copia Denuncia di Inizio Attività, pratica 134/08 prot. n. 18054 del 01/08/2008.
  - Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 11636 del 25/03/2025.
- **ALLEGATO 8:** Decreto n. 48 emesso dal Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici.
- **ALLEGATO 9:** Certificato di Residenza Storico – Stato di famiglia – Estratto per Riassunto dell'Atto di matrimonio – del sig. OMISSIS.
- **ALLEGATO 10:** Richiesta attestazione di informazioni di natura condominiale.
- **ALLEGATO 101** Attestazione dell'invio della relazione peritale alle parti in causa.

| SCHEDA DI RIEPILOGO | |
|---|---|
| **LOTTO UNICO** | |
| **Tipologia** | Appartamento per civile abitazione. |
| **Ubicazione** | Comune di Mugnano di Napoli - Via Mugnano Melito, 38 – piano 2, interno 7. |
| **Confini** | Confina a Nord con vano scala condominiale, a Sud con terreno mappale 964, ad Est e Ovest con area cortilizia comune |
| **Stato di possesso** | Il cespite è nello stato di possesso diretto dell'esecutato. |
| **Regolarità urbanistica** | Per il fabbricato nel quale è ubicato il cespite staggito, è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 110/1968 cui lo stato dei luoghi non è conforme, in parte per diversa distribuzione degli spazi interni (difformità suscettibili di regolarizzazione urbanistica per la singola unità immobiliare) ed in parte per diversa realizzazione della sagoma del balcone lato Ovest, che ha generato l'aumento della superficie calpestabile del balcone e la variazione del prospetto lato Ovest (difformità suscettibili di eventuale richiesta di sanatoria da presentare in unica pratica su richiesta di tutti i proprietari delle unità immobiliare che prospettano sul lato Ovest in quanto tutte interessate da dette difformità).<br>A parere dell'esperto stimatore e sulla scorta delle informazioni assunte presso il preposto ufficio tecnico, le difformità riscontrate possono essere oggetto di **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria (C.I.L.A. in Sanatoria)**, in quanto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3 comma 1 lettera b) DPR 380/01 effettuati in assenza di comunicazione preventiva.<br>L'operazione comporta un costo complessivo presunto ed indicativo di euro 3.000,00, per sanzione pecuniaria come previsto dalla C.I.L.A. in sanatoria, per diritti di segreteria, e per onorario da corrispondere al tecnico incaricato: **tale costo è stato detratto dal valore di stima del lotto di vendita.** |
| **Dati Catastali** | Catasto Fabbricati del **Comune** di Mugnano di Napoli (NA) al **Foglio** 5, **P.lla** 364, **Sub** 11, **Categoria** A/2, **Classe** 3, **Consistenza** vani 5,5, **Superficie catastale totale** $m^2$ 113, **Indirizzo** Via Mugnano Melito n. 38 Interno 7 Piano 2, **Rendita** € 468,68. |
| **Regolarità catastale** | Il bene non è conforme alle disposizioni dell'art.19 comma 14 della **D.L. n. 78/2010**.<br>**Le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale sono state detratte dal valore di stima.** |
| **Quota indivisa** | Non sono presenti quote indivise. |

| | |
|---|---|
| **Superficie commerciale** | mq 103,60 |
| **Valore a mq commerciale** | € 1.750,00 |
| **VALORE BASE D'ASTA** | Valore in cifra tonda dell'immobili di cui al Lotto Unico, al netto degli adeguamenti e correzioni (coefficienti di merito, costi per le difformità urbanistiche e catastali, costi per la redazione dell'A.P.E., applicazione della riduzione del 10% rispetto al valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) nello stato di fatto in cui si trovano per la quota di 1/1 del diritto di piena ed intera proprietà: **€ 147.000,00** |

Ringraziando per la fiducia accordata

Con osservanza

Aversa, data del deposito telematico

L'esperto stimatore
OMISSIS