TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 263/2020 promosso da
PRELIOS CREDIT SERVICING s.p.a.
contro
OMISSIS OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS



LOTTO UNICO

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

INDICE

Sommario

Premessa 3
Cronistoria della procedura espropriativa n. 263/2020 3
Svolgimento delle operazioni di consulenza 5
QUESITO n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.* 6
QUESITO n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.* 11
QUESITO n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.* 21
QUESITO n. 4: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.* 27
QUESITO n. 5: *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.* 32
QUESITO n. 6: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.* 38
QUESITO *n.* **7:** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.* 39
QUESITO n. 8: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.* 42
QUESITO n. 9: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.* 42
QUESITO n. 10: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.* 43
QUESITO n. 11: *procedere alla valutazione dei beni.* 44
QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.* 53
QUESITO n. 13: *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.* 53
QUESITO n. 14: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.* 54
Conclusioni 56

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 263/2020 promosso da
PRELIOS CREDIT SERVICING s.p.a.
contro
OMISSIS OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. dott.ssa Lorella TRIGLIONE

Premessa

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

Cronistoria della procedura espropriativa n. 263/2020

La società **RED SEA SPV s.r.l.,** con sede in Conegliano (TV), in via Vittorio Alfieri n. 1, è creditrice nei confronti della sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, nata a Napoli il OMISSIS, della somma complessiva di euro 161.286,52, oltre interessi come per legge, in virtù di contratto di mutuo ipotecario rogato dal notaio Alessandra Del Balzo del 15.05.2012 (rep. 159397, racc. 26812).

A seguito di inadempienze contrattuali, il creditore procedente, in data 23.06.2020, notificava l'atto di precetto che, rimasto infruttuoso, conduceva alla notifica, in data 01.08.2020, dell'atto di pignoramento in danno dell'esecutata relativo ai seguenti beni:

"- Appartamento sito in Mugnano di Napoli, via Mercato Ittico n. 16/E –al secondo piano della scala B, distinto con il n. interno 5, composto di 7,5 vani catastali; confinante con …omissis… riportato in catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al Foglio 5, part. 1196, sub 20, Via Mercato Ittico, scala B, piano 2 interno 5, cat. A/2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale euro 639,12;

- Locale garage sito in Mugnano di Napoli, via Mercato Ittico n. 16/E […] confinante con …omissis… riportato in catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al Foglio 5, part. 1196, sub 35, Via Mercato Ittico, piano S1, cat. C/6, classe 2, mq 17, rendita catastale euro 58,82;

- Posto auto sito in Mugnano di Napoli, via Mercato Ittico n. 16/E, segnato a terra da sub 4 confinante con …omissis… riportato in catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al Foglio 5, part. 1196, sub 4, Via Mercato Ittico, piano T, cat. C/6, classe 1, mq 10, rendita catastale euro 29,44".

L'esecutata, a mezzo del suo legale avv. Fabio Acampora, inoltrava istanza di conversione del pignoramento in data 28.01.2021 e il G.E. dott.ssa Margherita Lojodice, all'udienza del 10.05.2021, si riservava in merito all'ammissibilità dell'istanza di conversione.

In data 23.06.2021 interveniva nella procedura esecutiva la Siena NPL 2018 s.r.l., con sede legale in Roma, che vantava un credito nei confronti dell'esecutata di €148.973,21, oltre interessi legali in forza della sentenza n. 6610/2020, emessa dal Tribunale di Napoli e pubblicata in data 13.10.2020.

Il G.E., con provvedimento del 21.06.2021, ammetteva l'esecutata al beneficio della conversione del pignoramento.

Il creditore intervenuto Siena NPL 2018 s.r.l., a mezzo del suo legale avv. Antonio Ferrara, in data 08.07.2024, chiedeva la verifica della regolarità dei pagamenti e precisava di aver incardinato un'altra procedura esecutiva recante RGE n. 13/2023 (pendente sempre presso il medesimo Tribunale di Napoli Nord), in danno dei sigg. OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS che comprendeva, oltre ad altri, anche i cespiti oggetto della presente procedura. Successivamente, in data 21.08.2024, il GE disponeva lo stralcio del fascicolo RGE n. 13/2023 con riunione al fascicolo relativo alla presente procedura R.G. n.263/2020, limitatamente ai beni di proprietà della odierna esecutata sig. OMISSIS OMISSIS.

Infine, in data 15.10.2024, rilevato il mancato versamento di alcune rate, il G.E. dichiarava la decadenza del beneficio della conversione e assegnava alla sottoscritta l'incarico peritale in parola, fissando l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 07.04.2025; in data 21.01.2025 veniva comunicato alla sottoscritta lo spostamento dell'udienza, da tenersi con codesto spettabile GE dott. Lorella Triglione, al giorno 08.04.2025. La sottoscritta provvedeva a depositare il modulo di controllo della documentazione entro il termine di 30gg dall'accettazione dell'incarico, come previsto da codesto GE; parimenti, il presente elaborato peritale è stato depositato 30gg prima dell'udienza di comparizione della parti fissata, come già detto, per il 08.04.2025.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta fissò, in accordo con il custode giudiziario Avv. Luigi Meinardi, la data per il sopralluogo per il giorno 08.11.2024, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 9:30 in prossimità degli immobili in causa, siti in Mugnano di Napoli (NA), via Mercato n. 16 E. In tale data fu rinvenuta la presenza dell'esecutata sig.ra OMISSIS OMISSIS, puntualmente identificata dal custode giudiziario, che acconsentiva l'accesso ai beni staggiti.

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico dell'immobile pignorato (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi/contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli, l'Ufficio Stato Civile e Anagrafe del comune di Mugnano di Napoli e Napoli, l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Napoli (CE) per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

L'esperto deve precisare quali siano i ***diritti reali*** *(piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i* ***beni oggetto del pignoramento.***

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un ***diritto di contenuto più ampio*** *rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà 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 consolOMISSISmento 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.

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento, si rappresenta che, come riportato in precedenza, il creditore procedente ha pignorato in danno dell'esecutata "*il seguente compendio immobiliare di proprietà della sig.ra OMISSIS OMISSIS […]"*. Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 37650 – R.P. 27338 del 13.10.2020), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 di piena proprietà in danno dell'esecutata.

Relativamente alla **titolarità** dell'esecutata sul bene oggetto di pignoramento, si segnala che alla debitrice il cespite è pervenuto per acquisto fattone mediante atto di compravendita a rogito del notaio Alessandra Del Balzo del 17.10.2011 (rep. 158838, racc. 26423, vedi allegato). In tale atto, la sig.ra OMISSIS OMISSIS acquistava, in regime di separazione dei beni, dalla sig.ra OMISSIS OMISSIS, di stato civile libero, la piena proprietà dei seguenti beni siti in Mugnano di Napoli in via Mercato e precisamente:

- *"Appartamento al secondo piano della scala B, distinto con il n. interno 5, composto di 7,5 vani catastali; riportato in catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli Foglio 5, part. 1196, sub 20, Via Mercato Ittico scala B, piano 2 interno 5, cat. A/2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale euro 639,12;*
- *Locale garage riportato in catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli Foglio 5, part. 1196, sub 35, Via Mercato Ittico, piano S1, cat. C/6, classe 2, mq 17, rendita catastale euro 58,82;*
- *Posto auto segnato a terra da sub 4 confinante con …omissis… riportato in catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli Foglio 5, part. 1196, sub 4, Via Mercato Ittico, piano T, cat. C/6, classe 1, mq 10, rendita catastale euro 29,44"*

Relativamente al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Napoli (luogo di celebrazione del matrimonio) della debitrice, dal quale si desume che l'esecutata ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 09.02.2002. Dalle annotazioni presenti nell'estratto, si desume che gli sposi sceglievano inizialmente la comunione dei beni e, con atto del 17.10.2011 (rep. n.158836) a rogito del notaio Alessandra del Balzo (stipulato antecedentemente all'atto di acquisto del bene pignorato

rogato dallo stesso notaio in pari data 17.10.2011, rep. 158838), gli sposi sceglievano il regime di separazione dei beni.

Pertanto, al momento dell'acquisto del cespite, la sig.ra OMISSIS OMISSIS risultava coniugata in regime di separazione dei beni, come dichiarato nell'ambito del predetto atto di compravendita.

Il pignoramento, come già rappresentato, è relativo ai seguenti cespiti:

- *"Appartamento al secondo piano della scala B, distinto con il n. interno 5, composto di 7,5 vani catastali; riportato in catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al Foglio 5, part. 1196, sub 20, Via Mercato Ittico scala B, piano 2 interno 5, cat. A/2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale euro 639,12;*
- *Locale garage riportato in catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al Foglio 5, part. 1196, sub 35, Via Mercato Ittico, piano S1, cat. C/6, classe 2, mq 17, rendita catastale euro 58,82;*
- *Posto auto segnato a terra da sub 4 riportato in catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al Foglio 5, part. 1196, sub 4, Via Mercato Ittico, piano T, cat. C/6, classe 1, mq 10, rendita catastale euro 29,44"*

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dei confini della particella entro cui ricade il lotto pignorato (tratteggio rosso) e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).

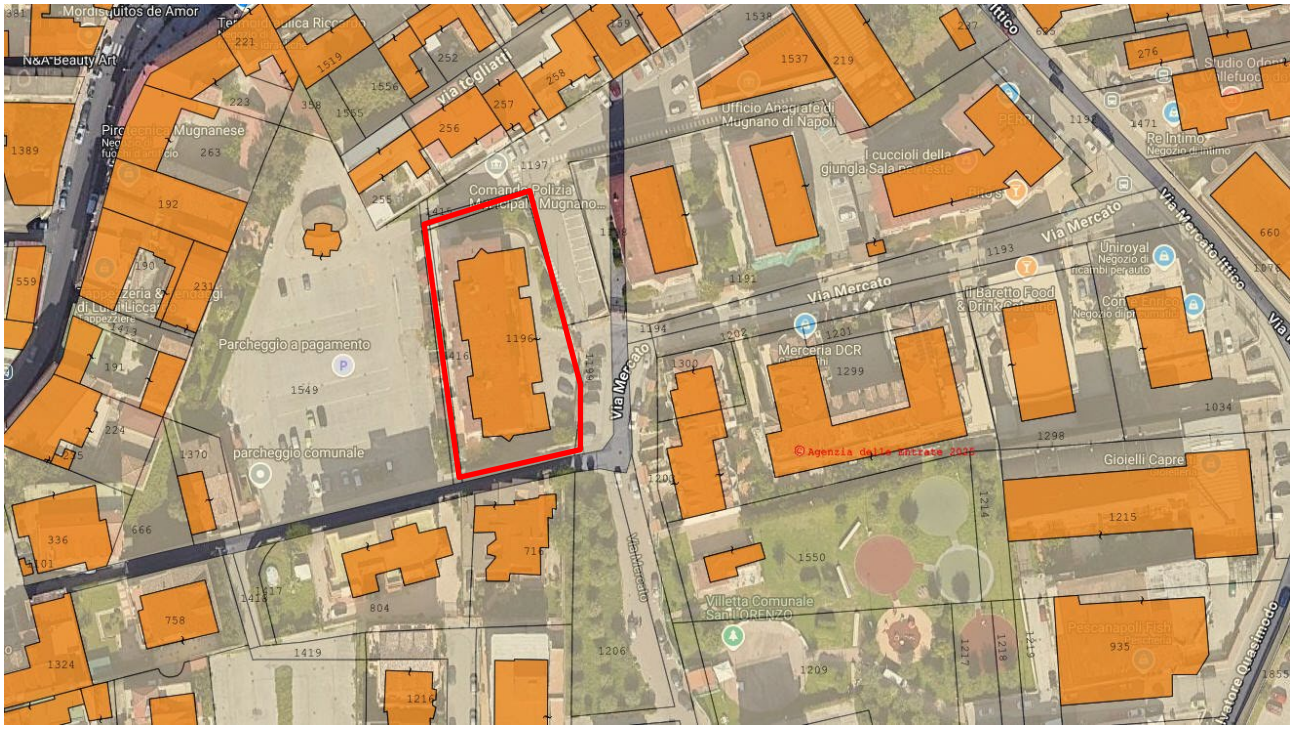


Foto satellitare con sovrapposizione della mappa catastale

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini:

Appartamento

Orientamento	***Confinante***
Nord	Altra unità immobiliare foglio 5, particella 1196, sub 21
Ovest	Cortile sub 12 e p.lla 1549
Est	Cortile comune e via Mercato
Sud	Altra unità immobiliare foglio 5, particella 1196, sub 19

Box auto

Orientamento	***Confinante***
Nord	Rampa di accesso comune
Ovest	Corsia di manovra comune
Est	Terrapieno
Sud	Box auto sub 36

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Posto auto scoperto

Orientamento	***Confinante***
Nord	Posto auto scoperto sub 5
Ovest	Cortile comune
Est	Via Mercato
Sud	Giardino condominiale

Il lotto unico comprende l'immobile avente i seguenti identificativi catastali:

- ✓ appartamento al piano secondo sito nel comune di Mugnano di Napoli (NA), via Mercato, 16E, riportato in catasto fabbricati al **foglio 5, p.lla 1196**, **sub 20**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 639,12;
- ✓ box auto al piano seminterrato sito nel comune di Mugnano di Napoli (NA), via Mercato, 16E, riportato in catasto fabbricati al **foglio 5, p.lla 1196**, **sub 35**, cat. C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita € 58,82;
- ✓ posto auto scoperto al piano terra sito nel comune di Mugnano di Napoli (NA), via Mercato, 16E, riportato in catasto fabbricati al **foglio 5, p.lla 1196**, **sub 4**, cat. C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita € 29,44.

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.

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano secondo, un box auto al piano seminterrato e un posto auto scoperto al piano terra ricadenti in un piccolo complesso residenziale denominato condominio "*Itaca 2*", situato a Mugnano di Napoli (NA), in via Mercato, al civico n.16-E.



Mugnano di Napoli è un comune in provincia di Napoli di circa 34.000 abitanti e si trova a circa 8 km a nord del capoluogo campano ad un'altitudine di circa 125 metri s.l.m.

Gli immobili sono inseriti in un contesto mediamente urbanizzato caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto, facenti parte della tipologia di edifici plurifamiliari per civili abitazioni. Il condominio è composto da due scale (A e B) con

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ingressi pedonale e carrabile e cortile comuni. Il cespite si trova in una zona semicentrale, a circa 700m dalla casa comunale e dista circa 15km dal centro storico di Napoli.

Il condominio presenta un accesso pedonale e uno carrabile, presidiati da cancelli automatizzati che aprono direttamente su via Mercato.

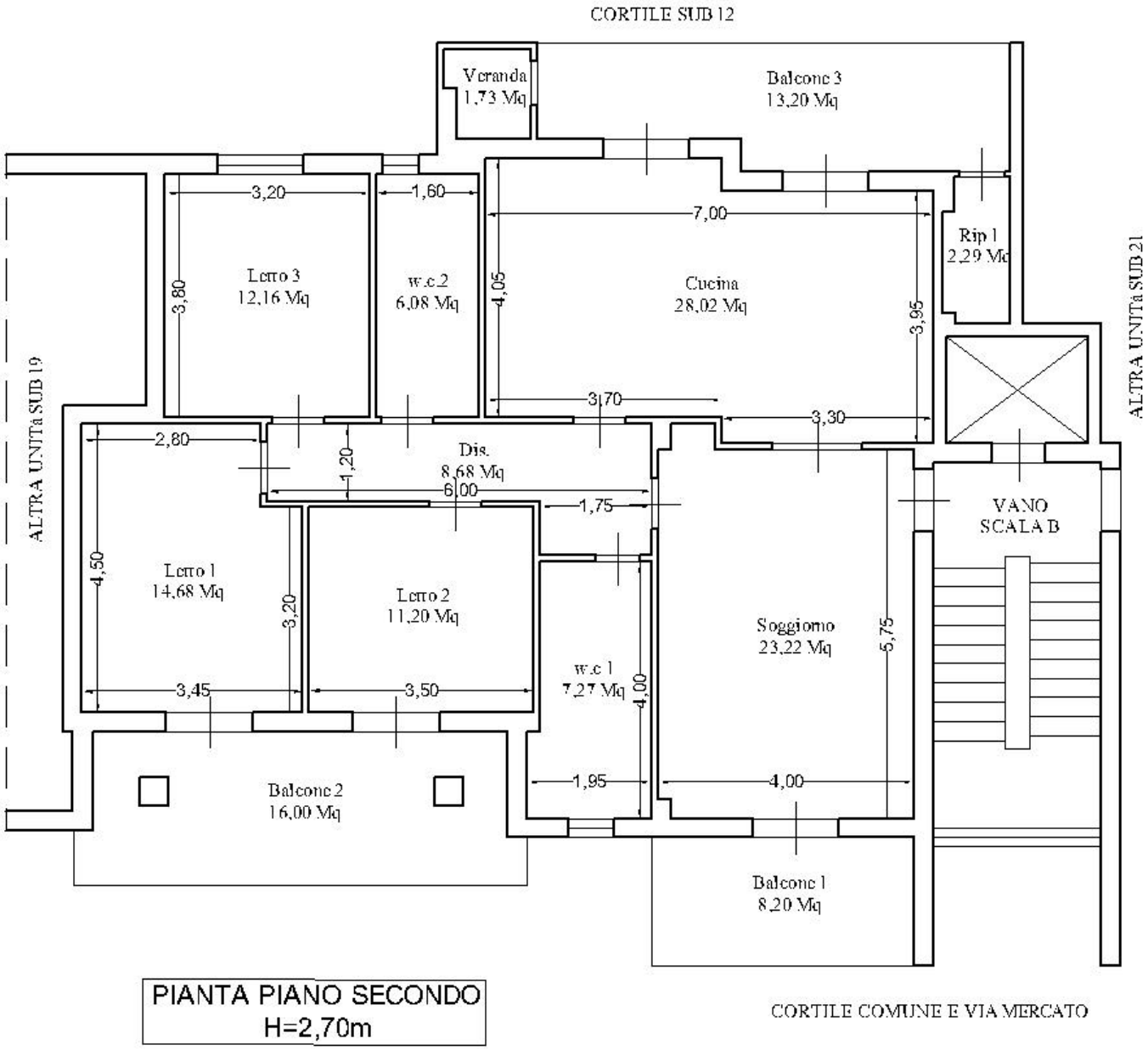
L'intero complesso immobiliare è composto da due fabbricati adiacenti (scala A e scala B) ed è costituito da una struttura in latero cemento, con intelaiatura di travi e pilastri in c.a., con n. 4 piani fuori terra e uno interrato collegati tra loro mediante scala e ascensore, con copertura a falde.

L'appartamento staggito, posto al piano secondo, avente una superficie di circa **114 mq**, comprende cucina, soggiorno, n. 2 servizi igienici, un disimpegno, n. 3 camere da letto e un ripostiglio, oltre a n. 3 balconi aventi una superficie complessiva di circa **39 mq,** su uno dei quali è presente una piccola veranda/rispostiglio.

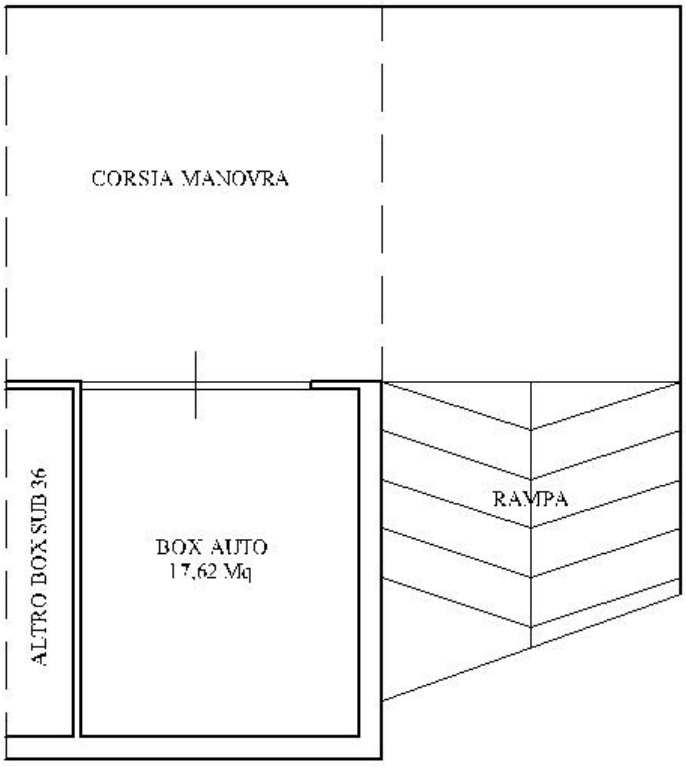
Il garage si trova al piano seminterrato ed ha una superficie di circa **18 mq**, mentre il posto auto scoperto si trova nel cortile condominiale, a ridosso del muretto di confine del complesso residenziale ed ha una superficie di circa **10 mq**.

Si riporta, come stabilito da codesto GE, una planimetria dei cespiti elaborata dalla sottoscritta, finalizzata alla visualizzazione della composizione dell'immobile stesso.

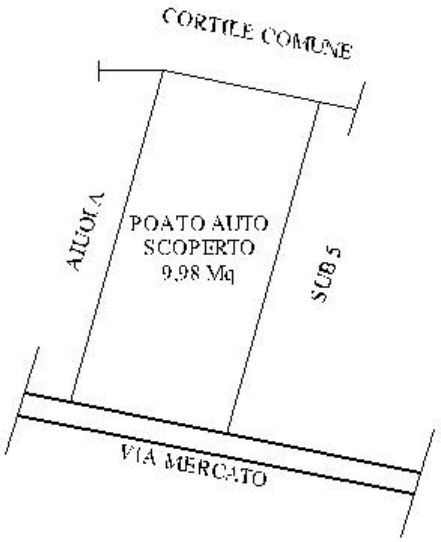
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS



OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H=3,00m



PIANTA PIANO TERRA

L'appartamento si trova in buone condizioni di conservazione ed è dotato di tutti gli impianti minimi indispensabili per una civile abitazione (elettrico, idrico e igienico sanitario). L'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia murale autonoma alimentata a metano, a cui sono anche collegati i caloriferi in alluminio presenti nell'appartamento.

In merito alle dotazioni condominiali, il predetto atto di compravendita del 2011 così recita: "*La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare come sopra alienata trovasi attualmente, ben noto alla parte acquirente, in una a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, nonché ragioni ed oneri condominiali, il tutto come alla parte venditrice pervenuto e dalla medesima goduto a tutt'oggi e in conformità del regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali depositato con atto Notar Sergio Militotti del 26.04.2002 rep 17737".* Non sono presenti pertinenze del cespite, laddove, come già riportato, il lotto pignorato comprende anche un box auto ed un posto auto aventi identificativi catastali autonomi, riportati anch'essi nell'atto di pignoramento.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS



Vista dell'appartamento dalla strada



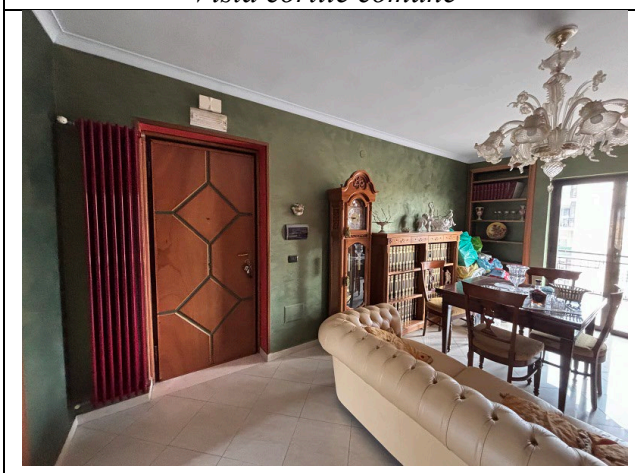
Vista degli accessi al condominio dalla strada



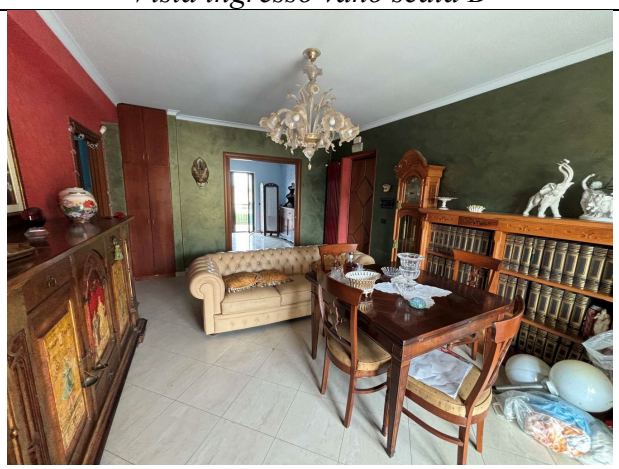
Vista cortile comune



Vista ingresso vano scala B

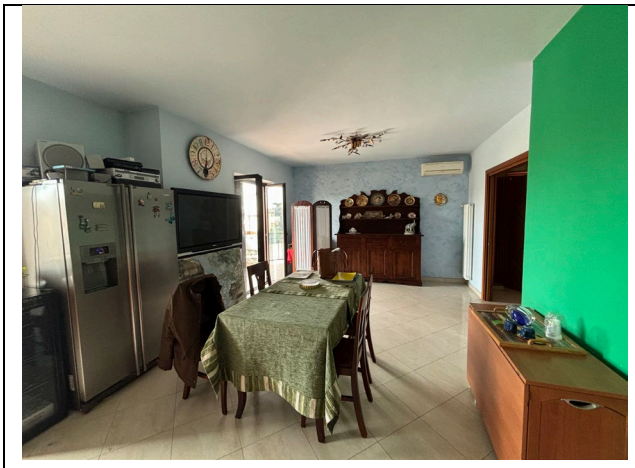


Vista Soggiorno



Vista Soggiorno

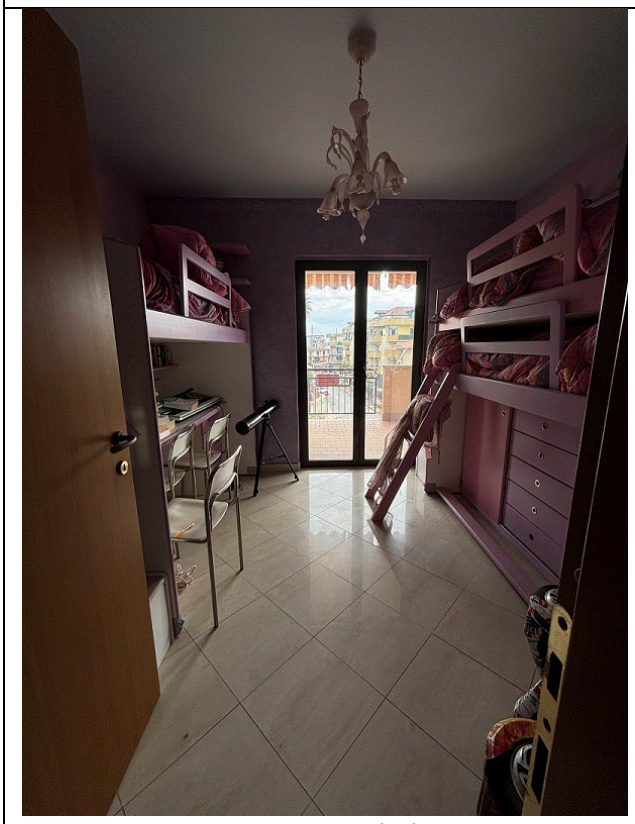
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS



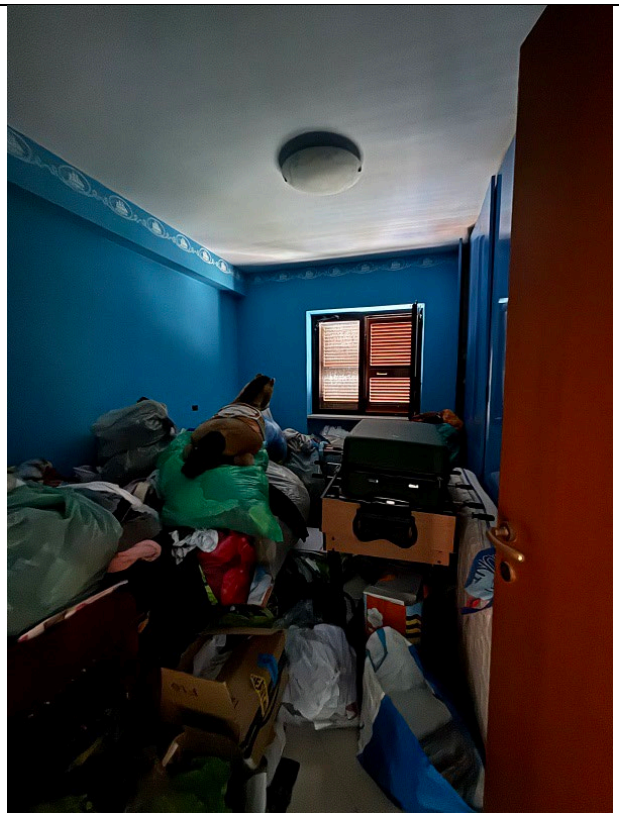
Vista Cucina



Vista camera da letto



Vista camera da letto

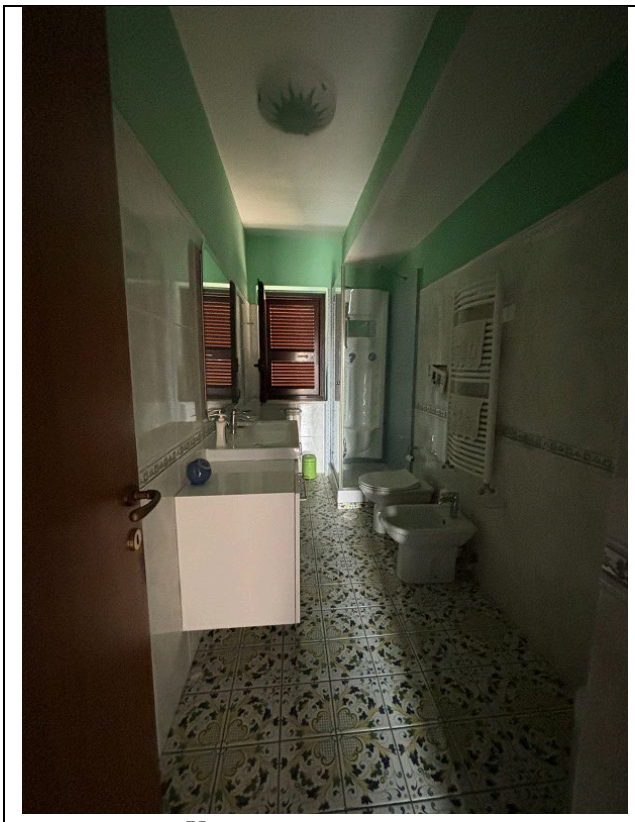


Vista camera da letto

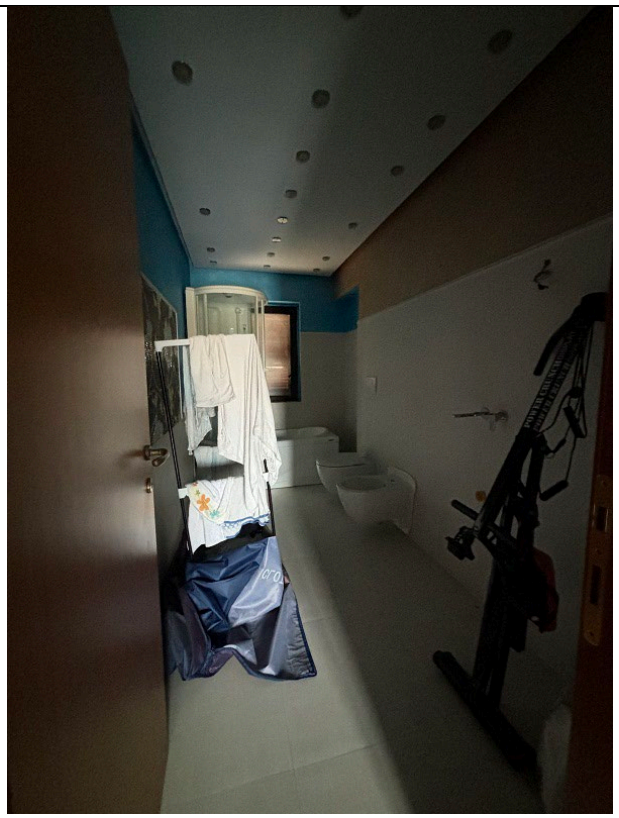
OMISSIS

OMISSIS

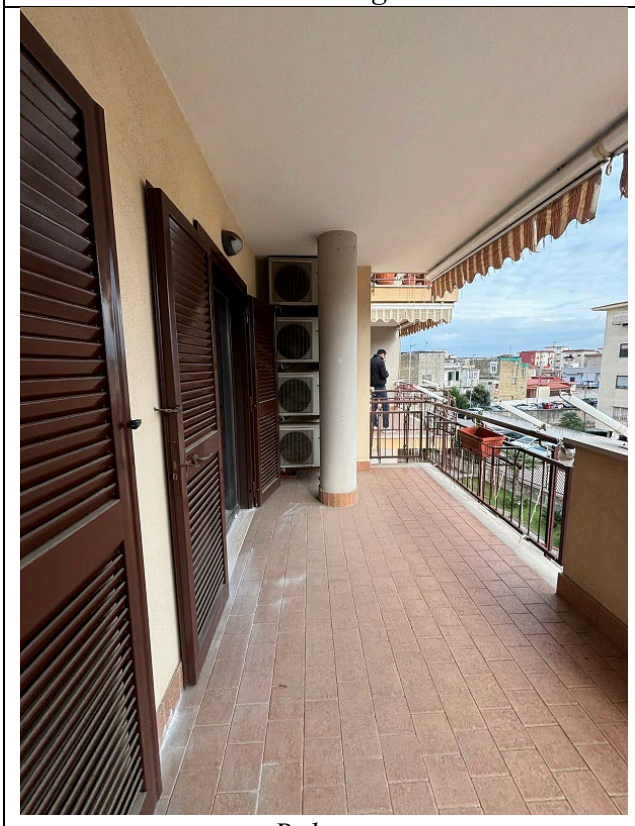
OMISSIS



Vista servizio igienico



Vista servizio igienico

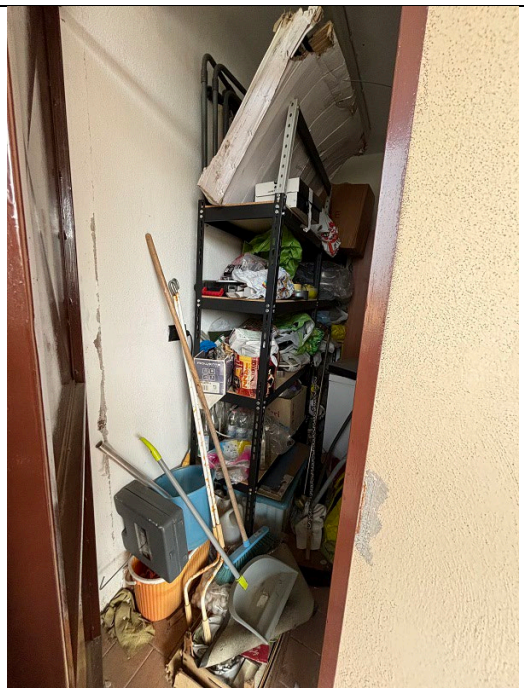


Balcone



Balcone

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS



Ripostiglio



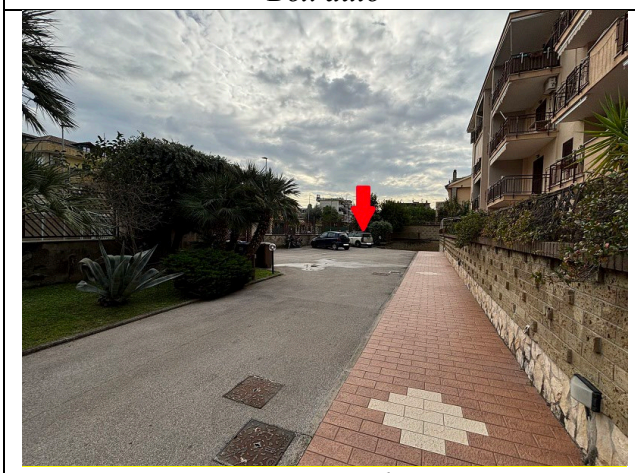
Veranda



Box auto



Box auto – vista interna



Posto auto esclusivo



Posto auto esclusivo

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

L’appartamento al piano secondo è adibito a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell’immobile che è A/2; il box e il posto auto sono adibiti al parcheggio delle autovetture compatibilmente anche con la natura catastale degli immobili che è C/6.

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l’altezza utile degli stessi.

Tabella superfici

Piano di riferimento	*Locale*	*Superficie (mq)**	*Altezza utile (cm)*
Appartamento			
Secondo	Soggiorno	23,22	270
Secondo	Cucina	28,02	270
Secondo	Disimpegno	8,68	270
Secondo	Servizio igienico 1	7,27	270
Secondo	Servizio igienico 2	6,08	270
Secondo	Letto 1	14,68	270
Secondo	Letto 2	11,20	270
Secondo	Letto 3	12,16	270
Secondo	Ripostiglio 1	2,29	270
TOTALE		**113,60 Mq**	
Accessori appartamento			
Secondo	Balcone 1	8,20	
Secondo	Balcone 2	16,00	
Secondo	Balcone 3	13,20	
Secondo	Veranda	1,73	
TOTALE		**39,13**	
Box auto			
Seminterrato	Box auto	17,62	
TOTALE		**17,62**	
Posto auto scoperto			
Terra	Posto auto	9,98	
TOTALE		**9,98**	

** le superfici sono nette.*

Relativamente all’esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione est-ovest.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, l’appartamento si trova in buone condizioni di conservazione, così come il box auto.

L’unità abitativa presenta una pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato in buone condizioni di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi interni sono in alluminio con persiane esterne in ferro con funzione antintrusione.

La predisposizione impiantistica, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l’impianto elettrico, idrico, igienico sanitario e di riscaldamento.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Per l'impianto elettrico non è stata rinvenuta la certificazione ai sensi del *D.M. n°37/08*. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*).

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE), per la cui elaborazione può stimarsi un costo pari a circa € 500,00

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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.*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune** di **Mugnano di Napoli (NA),** via Mercato Ittico n. 16/E, come di seguito indicato:

- ✓ appartamento riportato al CF del medesimo comune al **foglio 5, p.lla 1196, sub 20**, cat. A2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale euro 639,12, via Mercato Ittico, n.16, scala B, piano 2, interno 5;
- ✓ locale garage, riportato al CF del medesimo comune al **foglio 5, p.lla 1196, sub 35**, cat. C6, classe 2, mq 17, rendita catastale euro 58,82, via Mercato Ittico, n.16, piano S1;
- ✓ posto auto, riportato al CF del medesimo comune al **foglio 5, p.lla 1196, sub 4**, cat. C6, classe 1, mq. 10, rendita catastale euro 29,44, via Mercato Ittico, n.16, piano T.

e risultano intestati a:

- ✓ **OMISSIS OMISSIS,** nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate reperite dalla sottoscritta e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali.

Appartamento sub 20

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/2001 ad oggi**:
  - appartamento riportato al CF del medesimo comune al **foglio 5, p.lla 1196, sub 20,** cat. A2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale euro 639,12
    - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/09/2021 Pratica n. NA0189894 in atti dal 06/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 73955.1/2021);
    - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
    - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2001 Pratica n. 219330 in atti dal 27/03/2001 (n. 2294.1/2001);
    - COSTITUZIONE del 27/03/2001 Pratica n. 219330 in atti dal 27/03/2001 COSTITUZIONE (n. 2294.1/2001).

Garage sub 35

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/2001 ad oggi**:
  - locale garage, riportato al CF del medesimo comune al **foglio 5, p.lla 1196, sub 35**, cat. C6, classe 2, mq 17, rendita catastale euro 58,82
    - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/09/2021 Pratica n. NA0189907 in atti dal 06/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 73969.1/2021);
    - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
    - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2001 Pratica n. 219330 in atti dal 27/03/2001 (n. 2294.1/2001);
    - COSTITUZIONE del 27/03/2001 Pratica n. 219330 in atti dal 27/03/2001 COSTITUZIONE (n. 2294.1/2001).

Posto auto sub 4

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/2001 ad oggi**:
  - posto auto, riportato al CF del medesimo comune al **foglio 5, p.lla 1196, sub 4**, cat. C6, classe 1, mq. 10, rendita catastale euro 29,44
    - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/09/2021 Pratica n. NA0189875 in atti dal 06/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 73936.1/2021);
    - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
    - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2001 Pratica n. 219330 in atti dal 27/03/2001 (n. 2294.1/2001);
    - COSTITUZIONE del 27/03/2001 Pratica n. 219330 in atti dal 27/03/2001 COSTITUZIONE (n. 2294.1/2001).

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F799 - Foglio 5 - Particella 1196

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 17/10/2011**
  - **OMISSIS OMISSIS,** nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
    - Atto del 17/10/2011 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 158838 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.30548/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 15354.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 14/05/2012;
    - Atto del 17/10/2011 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 158838 - COMPRAVENDITA Rettificata dalla trasc. n.15354/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 30548.1/2011 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 24/10/2011.

- **Situazione degli intestati dal 03/06/2002**
  - **OMISSIS OMISSIS,** nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1 fino al 17/10/2011
    - Atto del 03/06/2002 Pubblico ufficiale MILILOTTI SERGIO Sede FRATTAMINORE (NA) Repertorio n. 17952 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 18691.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 24/06/2002

- **Situazione degli intestati dal 27/03/2001**
  - **ITACA COSTRUZIONI S.R.L.,** sede in GRUMO NEVANO (NA), 03329821213, Proprieta' fino al 03/06/2002
    - COSTITUZIONE del 27/03/2001 Pratica n. 219330 in atti dal 27/03/2001 COSTITUZIONE (n. 2294.1/2001)

****

Come desumibile dalla documentazione catastale, il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricade il lotto pignorato è riportato al **CT al foglio 5, p.lla 1196**; la sottoscritta ha reperito la visura catastale storica di detto terreno (vedi allegato), da cui discende la seguente storia catastale.

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Area di enti urbani e promiscui dal 28/05/2007**:
  - Terreno censito al **foglio 5, p.lla 1196,** qualità ente urbano, sup. 16.92 are
    - FRAZIONAMENTO del 28/05/2007 Pratica n. NA0408115 in atti dal 28/05/2007 (n. 408115.1/2007)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:5 Particella:1284 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:5 Particella:1414 ; Foglio:5 Particella:1415 ; Foglio:5 Particella:1416

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune F799 - Foglio 5 - Particella 1196/

- **Area di enti urbani e promiscui dal 22/02/2001**:
  - Terreno censito al **foglio 5, p.lla 1196,** qualità ente urbano, sup. 17.44 are
    - Tipo Mappale del 22/02/2001 Pratica n. 66807 in atti dal 22/02/2001 (n. 1064.1/2001)

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/1997**:
  - Terreno censito al **foglio 5, p.lla 1196,** qualità frutteto, classe 1, sup. 18.30 are
    - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) dell'08/11/1999 in atti dal 12/01/2000 (n. 235.1/2000);
    - FRAZIONAMENTO del 15/04/1997 in atti dal 21/10/1999 T.2692/96 (n. 2692.2/1996).

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:5 Particella:1284 ;
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:5 Particella:9 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:5 Particella:1195 ; Foglio:5 Particella:1197 ; Foglio:5 Particella:1198 ; Foglio:5 Particella:1199.

- **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**
  - Terreno censito al **foglio 5, p.lla 9,** qualità frutteto, classe 1, sup. 76.74 are
    - Impianto meccanografico del 22/11/1972

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 08/11/1999**:
  - **ITACA COSTRUZIONI S.R.L.,** sede in GRUMO NEVANO (NA), 03329821213, Proprieta' fino al 22/02/2001
    - Atto del 08/11/1999 Pubblico ufficiale DEL GIUDICE ENNIO Sede GRUMO NEVANO (NA) Repertorio n. 43602 - Voltura n. 235.1/2000 in atti dal 12/01/2000

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**
  - **OMISSIS OMISSIS;** Fu OMISSIS - Da verificare fino al 08/11/1999;
    - FRAZIONAMENTO del 15/04/1997 in atti dal 21/10/1999 T.2692/96 (n. 2692.2/1996);
    - Impianto meccanografico del 22/11/1972.

****

Dalla storia catastale sopra riportata, emerge che l'originaria particella a terreni 9 del foglio 5 (presente all'impianto meccanografico), era stata frazionata nel 1997, dando origine, fra altre, alla p.lla 1196 del medesimo foglio 5, acquistata dalla società ITACA Costruzioni s.r.l. nel 1999; tale particella costituisce l'area di sedime del fabbricato entro cui ricade il cespite pignorato. Con tipo mappale del 2001, sono stati generati i subalterni pignorati 20, 35 e 4, censiti al Catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli, inizialmente ancora di proprietà di ITACA Costruzioni s.r.l., poi ceduti alla sig. OMISSIS OMISSIS ed infine alla debitrice esecutata.

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

Immobili pignorati			
	Atto di pignoramento ***(nonché relativa nota di trascrizione)***	***Atto di compravendita del 2011****	***Dati catastali attuali***
Ubicazione (Via)	Via Mercato Ittico, 16/E	Via Mercato Ittico, 16/F	Via Mercato Ittico, 16
Località	Mugnano di Napoli	Mugnano di Napoli	Mugnano di Napoli
Partita	---	---	---
Foglio n°	**5**	**5**	**5**
Particella n°	**1196**	**1196**	**1196**
Sub n°	**20, 35, 4**	**20, 35, 4**	**20, 35, 4**
Zona censuaria	---	---	---
Categoria	A/2, C/6, C/6	A/2, C/6, C/6	A/2, C/6, C/6
Classe	3, 2, 1	3, 2, 1	3, 2, 1
Consistenza	7,5 vani, 17mq, 10mq	7,5 vani, 17mq, 10mq	7,5 vani, 17mq, 10mq
Rendita (in euro)	639,12; 58,82; 29,44	639,12; 58,82; 29,44	639,12; 58,82; 29,44

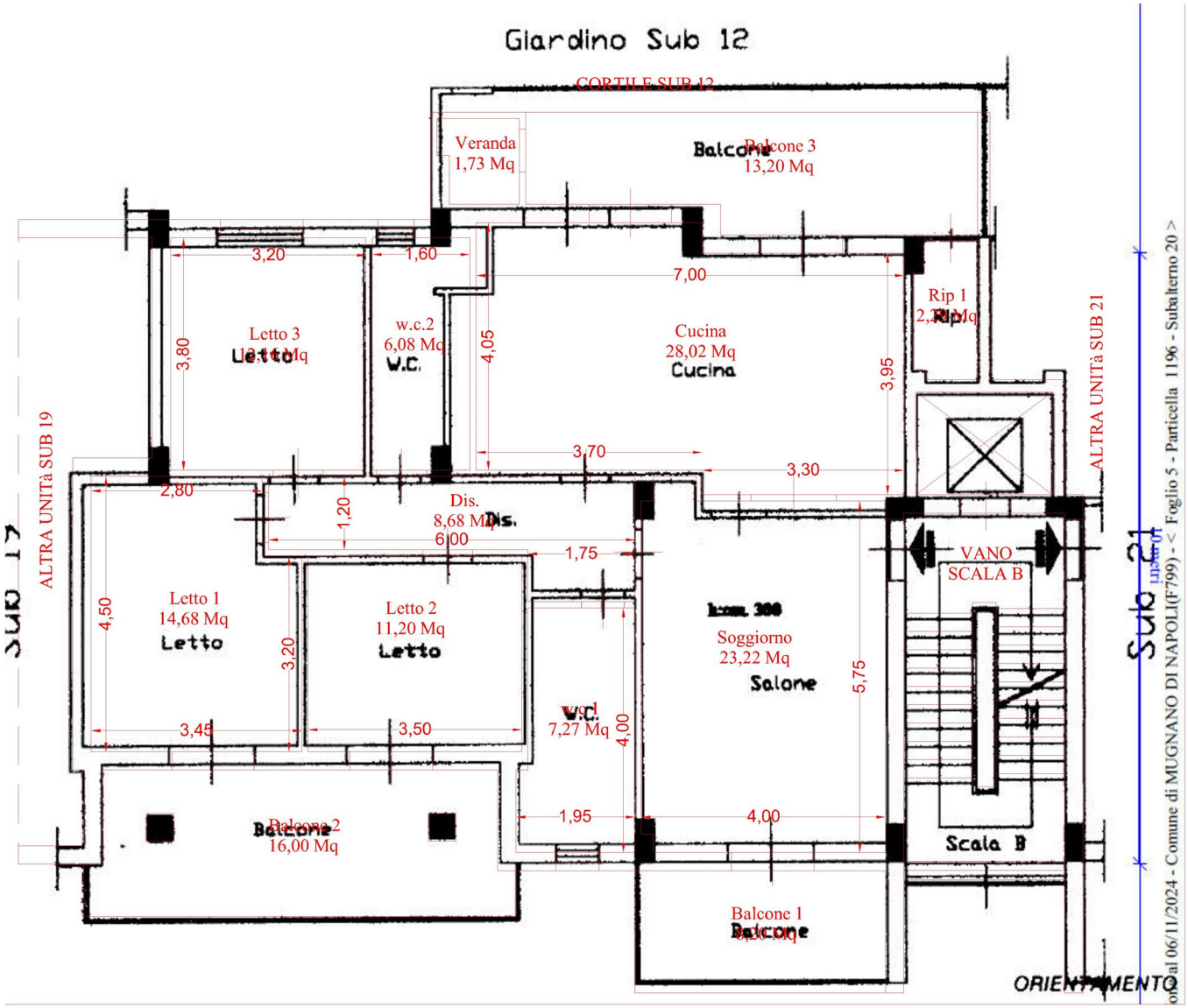
***** *ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 24.10.2011 ai nn. 43450/30548)*

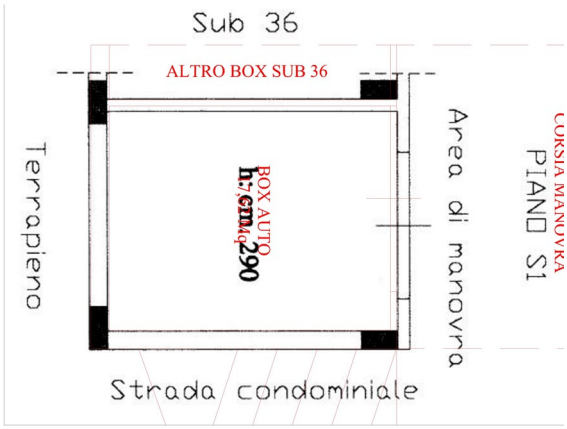
Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli attuali, né rispetto a quelli dell'atto di compravendita del cespite.

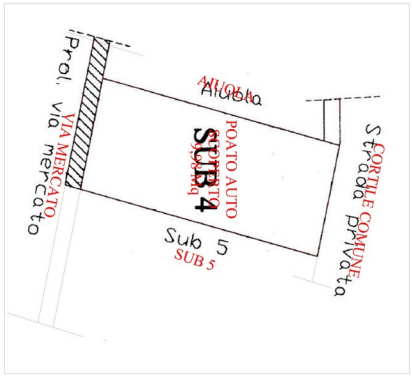
Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti, eccetto che per lievi spostamenti di alcuni tramezzi interni. Tali spostamenti risultano essere ininfluenti e non vi è necessità di variazione catastale così come indicato nella circolare n. 2/2010 del 09.07.2010 al punto 3, lettera e) che recita *"L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità"*

Pertanto, come richiesto, si riporta una sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale in atti:

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS







OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** *incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, *l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.*

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto mortis causa**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** *(trascrizione di 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*

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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.*

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

I. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 24.10.2011 ai nn. 43450/30548)

Con atto per notaio Alessandra Del Balzo del 17.10.2011, la sig. **OMISSIS OMISSIS** (Napoli, OMISSIS), in regime di separazione dei beni, acquistava i diritti di 1/1 di piena proprietà del cespite staggito da potere della sig. **OMISSIS OMISSIS** (Napoli, OMISSIS).

In particolare (vedi allegato), in detto atto è riportato che "*la signora OMISSIS OMISSIS, vende e trasferisce in favore della signora OMISSIS OMISSIS che in buona fede accetta ed acquista la piena proprietà dei seguenti immobili in Mugnano di Napoli, via Mercato n. 16/F e precisamente: appartamento al secondo piano della scala B, distinto con il numero interno 5, composto di vani 7,5 catastali […] riportato presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli (NA)* ***foglio 5, particella 1196, subalterno 20****, via Mercato Ittico, scala B, piano 2, interno 5, categoria A2, classe 3, vani 7,5, Rendita Catastale euro 639,12; garage sub 35, […] riportato presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli (NA),* ***foglio 5, particella 1196, subalterno 35****, via Mercato Ittico, piano S1, categoria C6, classe 2, metri quadri 17, Rendita Catastale euro 58,82; posto auto segnato a terra sub 4 […] riportato presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli (NA),* ***foglio 5, particella 196, subalterno 4****, via Mercato Ittico, piano T, categoria C6, classe 10, Rendita Catastale Euro 29,44"*

Corrispondente storia catastale

Appartamento sub 20

Situazione dell'unità immobiliare:

- ***Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/2001 ad oggi**:*
  - *appartamento riportato al CF del medesimo comune al **foglio 5, p.lla 1196, sub 20,** cat. A2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale euro 639,12*
    - *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/09/2021 Pratica n. NA0189894 in atti dal 06/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 73955.1/2021);*
    - *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
    - *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2001 Pratica n. 219330 in atti dal 27/03/2001 (n. 2294.1/2001);*
    - *COSTITUZIONE del 27/03/2001 Pratica n. 219330 in atti dal 27/03/2001 COSTITUZIONE (n. 2294.1/2001).*

Garage sub 35

Situazione dell'unità immobiliare:

- ***Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/2001 ad oggi**:*
  - *locale garage, riportato al CF del medesimo comune al **foglio 5, p.lla 1196, sub 35**, cat. C6, classe 2, mq 17, rendita catastale euro 58,82*
    - *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/09/2021 Pratica n. NA0189907 in atti dal 06/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 73969.1/2021);*
    - *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
    - *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2001 Pratica n. 219330 in atti dal 27/03/2001 (n. 2294.1/2001);*
    - *COSTITUZIONE del 27/03/2001 Pratica n. 219330 in atti dal 27/03/2001 COSTITUZIONE (n. 2294.1/2001).*

Posto auto sub 4

Situazione dell'unità immobiliare:

- ***Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/2001 ad oggi**:*
  - *posto auto, riportato al CF del medesimo comune al **foglio 5, p.lla 1196, sub 4**, cat. C6, classe 1, mq. 10, rendita catastale euro 29,44*
    - *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/09/2021 Pratica n. NA0189875 in atti dal 06/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 73936.1/2021);*
    - *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
    - *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2001 Pratica n. 219330 in atti dal 27/03/2001 (n. 2294.1/2001);*
    - *COSTITUZIONE del 27/03/2001 Pratica n. 219330 in atti dal 27/03/2001 COSTITUZIONE (n. 2294.1/2001).*

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F799 - Foglio 5 - Particella 1196

Situazione degli intestatari:

- ***Situazione degli intestati dal 17/10/2011***
  - ***OMISSIS OMISSIS,** nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni*
    - *Atto del 17/10/2011 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 158838 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.30548/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 15354.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 14/05/2012;*
    - *Atto del 17/10/2011 Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 158838 - COMPRAVENDITA Rettificata dalla trasc. n.15354/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 30548.1/2011 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 24/10/2011.*

II. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 13.06.2002 ai nn. 24469/18691)

Con atto per notaio Mililotti Sergio di Frattaminore del 03.06.2002, la sig. **OMISSIS OMISSIS** (Napoli, OMISSIS) acquistava i diritti di 1/1 di piena proprietà del cespite staggito da potere di **ITACA Costruzioni s.r.l.**, con sede in Grumo Nevano. Nell'ambito di detto atto la sig. OMISSIS acquisiva i beni pignorati, riportati al CF del comune di Mugnano di Napoli al foglio 5, particella 1196, subalterno 20, scala B, piano 2, interno 5, categoria A2, classe 3, vani 7,5, Rendita Catastale euro 639,12, foglio 5, particella 1196, subalterno 35, piano S1, categoria C6, classe 2, metri quadri 17, Rendita Catastale euro

58,82, foglio 5, particella 196, subalterno 4, piano T, categoria C6, classe 10, Rendita Catastale Euro 29,44.

Corrispondente storia catastale

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 03/06/2002*
  - *OMISSIS OMISSIS, nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1 fino al 17/10/2011*
    - *Atto del 03/06/2002 Pubblico ufficiale MILILOTTI SERGIO Sede FRATTAMINORE (NA) Repertorio n. 17952 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 18691.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 24/06/2002*

III. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 07.12.1999 ai nn. 42647/29678, con successiva nota di rettifica trascritta l'01.03.2011 ai nn. 8473/5999)

Con atto per notaio Del Giudice Ennio di Grumo Nevano dell'08.11.1999, la **ITACA Costruzioni s.r.l.**, con sede in Grumo Nevano, acquisiva il terreno su cui sarebbero stati edificati gli immobili dai sigg. **OMISSIS OMISSIS** (Bracigliano, OMISSIS), **OMISSIS OMISSIS** (Mugnano di Napoli, OMISSIS), **OMISSIS OMISSIS** (Mugnano di Napoli, OMISSIS) e **OMISSIS OMISSIS** (Mugnano di Napoli, OMISSIS), con successiva nota in rettifica trascritta il 01.03.2011 ai nn. 8473/5999. In particolare, la predetta società acquistava, fra altri, il terreno riportato al CT del comune di Mugnano di Napoli al foglio 5, p.lla 1196 (già p.lla 9) di 18.30 are.

Corrispondente storia catastale

****

Come desumibile dalla documentazione catastale, il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricade il lotto pignorato è riportato al CT al foglio 5, p.lla 1196; la sottoscritta ha reperito la visura catastale storica di detto terreno (vedi allegato), da cui discende la seguente storia catastale

Situazione dell'unità immobiliare:

- *Area di enti urbani e promiscui dal 28/05/2007:*
  - *Terreno censito al foglio 5, p.lla 1196, qualità ente urbano, sup. 16.92 are*
    - *FRAZIONAMENTO del 28/05/2007 Pratica n. NA0408115 in atti dal 28/05/2007 (n. 408115.1/2007)*

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:5 Particella:1284 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:5 Particella:1414 ; Foglio:5 Particella:1415 ; Foglio:5 Particella:1416 ;
Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune F799 - Foglio 5 - Particella 1196/

- *Area di enti urbani e promiscui dal 22/02/2001:*
  - *Terreno censito al foglio 5, p.lla 1196, qualità ente urbano, sup. 17.44 are*
    - *Tipo Mappale del 22/02/2001 Pratica n. 66807 in atti dal 22/02/2001 (n. 1064.1/2001)*

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/1997:*
  - *Terreno censito al foglio 5, p.lla 1196, qualità frutteto, classe 1, sup. 18.30 are*
    - *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/1999 in atti dal 12/01/2000 (n. 235.1/2000);*
    - *FRAZIONAMENTO del 15/04/1997 in atti dal 21/10/1999 T.2692/96 (n. 2692.2/1996)*

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:5 Particella:1284 ;
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:5 Particella:9 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:1195 ; Foglio:5 Particella:1197 ; Foglio:5 Particella:1198 ; Foglio:5 Particella:1199.

- *Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico*
  - *Terreno censito al foglio 5, p.lla 9, qualità frutteto, classe 1, sup. 76.74 are*
    - *Impianto meccanografico del 22/11/1972*

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 08/11/1999:*
  - *ITACA COSTRUZIONI S.R.L., sede in GRUMO NEVANO (NA), 03329821213, Proprieta' fino al 22/02/2001*
    - *Atto del 08/11/1999 Pubblico ufficiale DEL GIUDICE ENNIO Sede GRUMO NEVANO (NA) Repertorio n. 43602 - Voltura n. 235.1/2000 in atti dal 12/01/2000*

- *Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*
  - *OMISSIS OMISSIS; Fu OMISSIS - Da verificare fino al 08/11/1999;*
    - *FRAZIONAMENTO del 15/04/1997 in atti dal 21/10/1999 T.2692/96 (n. 2692.2/1996);*
    - *Impianto meccanografico del 22/11/1972.*

****

Si rappresenta che la documentazione in atti, ovvero la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente è relativa ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio prima della notifica del pignoramento, costituito dall'atto di compravendita del 1999 sopra riportato.

In merito al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Napoli (luogo di celebrazione del matrimonio) della debitrice, dal quale si desume che l'esecutata ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 09.02.2002. Dalle annotazioni presenti nell'estratto, si desume che gli sposi sceglievano inizialmente la comunione dei beni e, con atto del 17.10.2011 (rep. n.158836) a rogito del notaio Alessandra del Balzo (stipulato antecedentemente all'atto di acquisto del bene pignorato rogato dallo stesso notaio in pari data 17.10.2011, rep. 158838), gli sposi sceglievano la separazione dei beni.

Pertanto, al momento dell'acquisto del cespite, la sig.ra OMISSIS OMISSIS risultava coniugata in regime di separazione dei beni, come dichiarato nell'ambito del predetto atto di compravendita.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

1) ***fabbricati realizzati prima del 1942*** *(in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali -* ***tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso*** *- l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);*

2) ***fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967****:*

i) ***fabbricati realizzati nel centro urbano*** *per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;*

ii) ***fabbricati realizzati fuori dal centro urbano****, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);*

*3) f****abbricati realizzati dopo il 1967*** *per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.*

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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.*

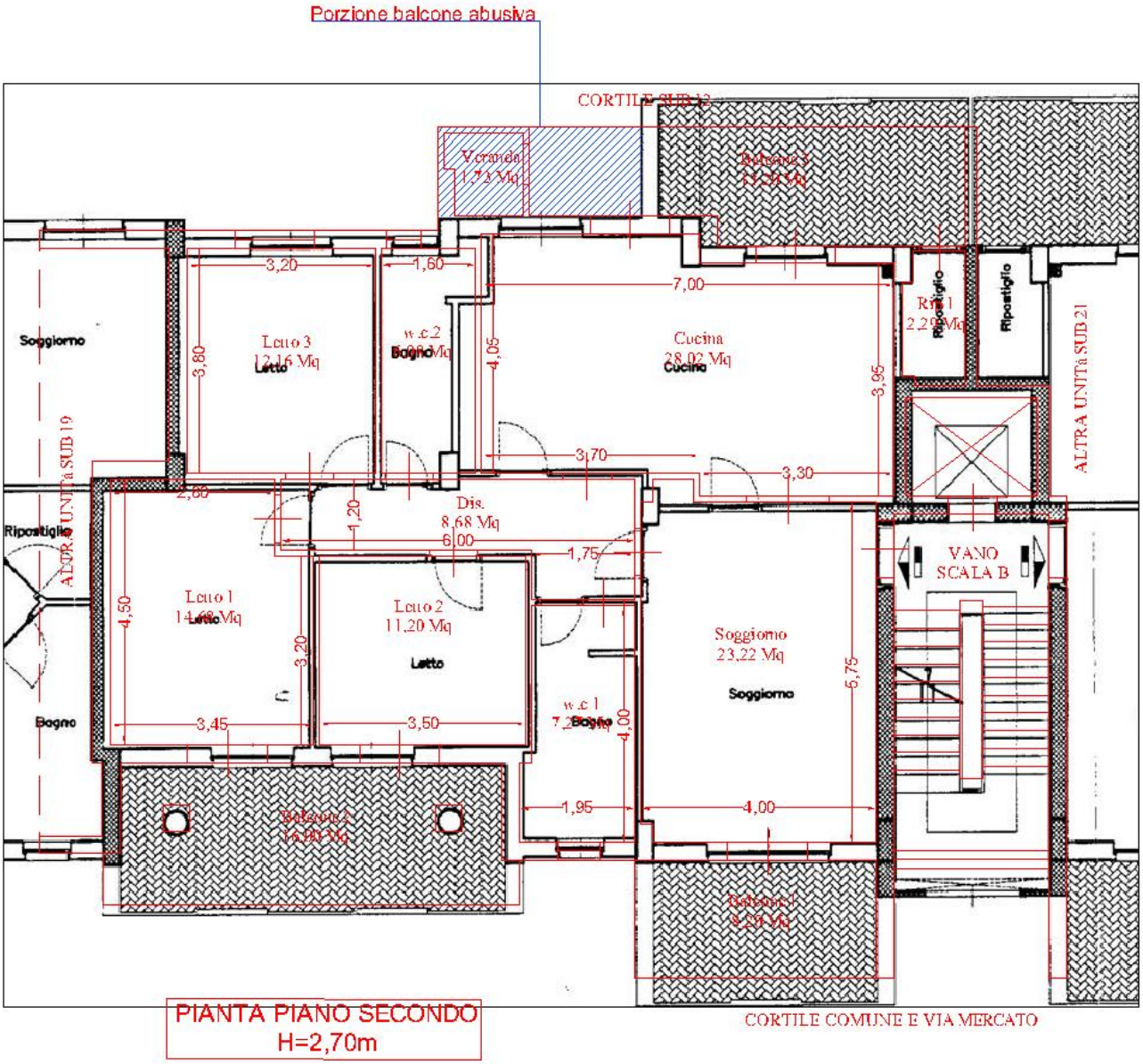
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione 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.

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'UTC di Mugnano di Napoli è emerso che l'area nella quale ricade il fabbricato ove sono ubicati i cespiti oggetto di pignoramento fa parte della zona omogenea "*C- di espansione*" del vigente P.R.G.

L'intero fabbricato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia prot. n.17756 (pratica 137/99) dell'11.01.2000, con successiva variante (pratica 13/2001 del 27.11.2001), entrambe rilasciate alla società "*Itaca Costruzioni*" nella persona dell'amm.re sig. OMISSIS OMISSIS.

Dal confronto tra la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio (ovvero la variante del 2001) e il rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento, accertato in sede di sopralluogo, emergono le seguenti difformità tra i grafici (vedi figura sotto riportata, nonché planimetria di sovrapposizione allegata):

- diversa disposizione degli spazi interni dovuta alla traslazione di qualche tramezzo tra il disimpegno e la camera da letto 1 e un lieve allargamento del w.c. 2 a scapito della cucina;
- ampliamento del balcone n.3 con realizzazione di una piccola veranda dove è allocata la caldaia;
- a seguito della realizzazione dell'ampliamento del balcone, la finestra della cucina è stata trasformata in portafinestra;



OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

A parere della scrivente, in merito alle difformità riscontrate, vi è possibilità di sanatoria c.d. ordinaria, attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 **con costi approssimabili a circa € 5.000,00 comprensivi di spese tecniche e oneri** (per la parte urbanistica).

Si precisa che, essendo state eseguite anche delle opere strutturali (**relativamente all'ampliamento del balcone**), le stesse dovranno essere preventivamente regolarizzate anche dal punto di vista strutturale, verificando se le opere realizzate rispettino le Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018) definite nel D.M. 17.01.2018.

In particolare, per valutare la vulnerabilità sismica dell'edificio bisognerebbe effettuare, oltre ad un rilievo più attento esteso all'intero fabbricato e finalizzato alla conoscenza della tipologia e dimensione degli elementi strutturali – spessore dei solai, delle travi e dei pilastri, profondità delle fondazioni, ecc., una serie di prove sugli elementi strutturali (pilastri e travi, solai, ecc.), allo scopo di conoscere le attuali caratteristiche meccaniche del fabbricato; inoltre, sarebbe necessario conoscere le caratteristiche del terreno sul quale insiste il fabbricato attraverso la predisposizione di una relazione geologica. Una volta ottenuti tali dati e realizzato il relativo modello strutturale, dovrebbe effettuarsi la verifica strutturale in sanatoria che potrebbe condurre a due scenari:

- il fabbricato risulta verificato e può essere collaudato. Trattandosi di opere in sanatoria andrà nominato il collaudatore, secondo le norme vigenti;
- il fabbricato non risulta verificato e potrebbe emergere la necessità di dover effettuare l'adeguamento dello stesso alla vigente normativa mediante delle opere strutturali su porzioni di fabbricato (si precisa che tali opere potrebbero verosimilmente essere necessarie anche per porzioni di fabbricato non oggetto di pignoramento) che non rispettano i requisiti richiesti dalla vigente normativa. Al direttore dei lavori strutturali dovrà essere affiancata la figura del collaudatore nominato secondo le norme vigenti.

I costi della sanatoria strutturale, in caso di verifica del fabbricato, possono ritenersi approssimabili a circa **€ 10.000,00** per le spese tecniche relative alla **sola presentazione** della pratica al Genio Civile.

Non è possibile quantificare il costo della relazione geologica e delle prove sui materiali, in quanto, al momento, non è possibile stabilire la quantità e la tipologia delle prove da effettuare e su quali elementi eseguirle, né tantomeno le relative spese tecniche per il collaudatore.

Analogamente, i costi della sanatoria strutturale, in caso di mancata verifica del fabbricato possono ritenersi approssimabili a circa **€ 10.000,00** per le spese tecniche relative alla **sola presentazione** della pratica al Genio Civile, a cui vanno aggiunte le competenze relative alla direzione dei lavori, al momento non quantificabili in quanto non si conosce la reale consistenza delle opere strutturali a farsi, né tantomeno le relative spese tecniche per il collaudatore. Parimenti non è possibile quantificare precisamente il costo della relazione geologica e delle prove sui materiali, in quanto al momento non è possibile stabilire la quantità e la tipologia delle prove da effettuare e su

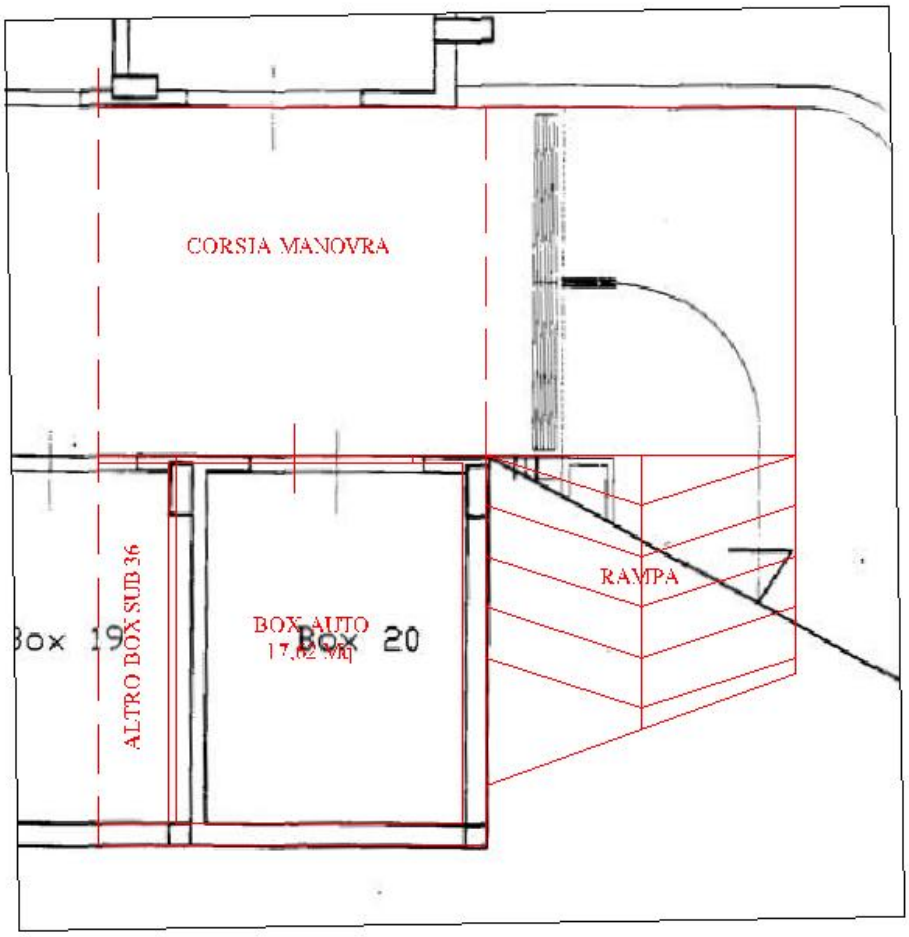
quali elementi eseguirle. Inoltre, con ogni evidenza, non è possibile quantificare in questa sede l'eventuale costo delle opere strutturali di adeguamento del fabbricato.

In conclusione, quindi, fermo restando quanto sin qui riportato e salvi ulteriori e superiori importi, come descritti in precedenza e non quantificabili tecnicamente in questa sede, si può ritenere che **l'importo minimo necessario per la regolarizzazione urbanistica e strutturale** del lotto possa, in prima battuta, forfetariamente assumersi pari a circa **20.000 euro** che saranno detratti dal valore di stima.

In ogni caso, attesi i notevoli costi correlati alla suddetta sanatoria strutturale, sarebbe possibile comunque procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo il progetto autorizzato, provvedendo alla riduzione del balcone con demolizione della piccola veranda e ripristino della finestra della cucina, i cui costi sarebbero verosimilmente inferiori rispetto a quanto sopra riportato.

Dal confronto tra la planimetria allegata al titolo edilizio e il rilievo dello stato dei luoghi del box auto, accertato in sede di sopralluogo, emerge una sostanziale conformità tra i grafici (vedi figura sotto riportata, nonché planimetria allegata).

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H=3,00m

Sebbene richiesto, l'UTC non ha fornito alcun certificato di agibilità dei cespiti pignorati.

Infine, dalle informazioni fornite dall'UTC, il terreno di sedime dell'immobile pignorato non ricade in aree demaniali, né risulta gravato da vincoli, censi, livelli o usi civici.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

QUESITO N. 6: 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.).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Luigi Meinardi, come dettagliatamente riportato nell'allegato verbale di accesso, è emerso che il cespite pignorato risulta occupato dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare, come desumibile anche dall'allegato certificato di residenza storico reperito dalla sottoscritta.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

QUESITO n. 7: 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).*

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

- ✓ **TRASCRIZIONE del 18/01/2023 - Registro Particolare 2194 Registro Generale 2881**
  Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. DI NAPOLI NORD Repertorio 12459 del 06/12/2022
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

*La suddetta trascrizione è relativa ad un **pignoramento successivo** a quello che ha dato origine alla presente procedura; dalla allegata nota di trascrizione, si desume che il pignoramento risulta azionato da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro OMISSIS OMISSIS per immobili siti in Giugliano in Campania (diversi da quelli pignorati in questa sede) e contro OMISSIS OMISSIS per i medesimi immobili oggetto della presente procedura esecutiva n. 263/2020. Il creditore intervenuto Siena NPL 2018 s.r.l., a mezzo del suo legale avv. Antonio Ferrara, rappresentava di aver incardinato un'altra procedura esecutiva recante RGE n. 13/2023 (pendente sempre presso il medesimo Tribunale di Napoli Nord). Successivamente, in data 21.08.2024, il GE dott. Lojodice disponeva lo stralcio del fascicolo RGE n. 13/2023 con riunione al fascicolo relativo alla presente procedura RGE n.263/2020 limitatamente ai beni di proprietà della odierna esecutata sig. OMISSIS OMISSIS.*

- ✓ **ISCRIZIONE del 08/03/2021 - Registro Particolare 1288 Registro Generale 11081**
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 6610 del 09/10/2020
  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

La suddetta iscrizione costituisce il titolo esecutivo nella suddetta p.e. R.G. n.13/23 (vedi allegata nota)

- ✓ **TRASCRIZIONE del 13/10/2020 - Registro Particolare 27338 Registro Generale 37650**
  Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4769 del 01/08/2020
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La suddetta trascrizione ha dato origine alla presente procedura esecutiva R.G. n. 263/2020

- ✓ **ISCRIZIONE del 18/05/2012 - Registro Particolare 2001 Registro Generale 20692**
  Pubblico ufficiale DEL BALZO ALESSANDRA Repertorio 159397/26812 del 16/05/2012
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

L'iscrizione costituisce il titolo esecutivo nella presente p.e. R.G. n.263/2020.

- ✓ **TRASCRIZIONE del 17/05/2002 - Registro Particolare 15098 Registro Generale 19790**
  Pubblico ufficiale MILILOTTI SERGIO Repertorio 17737 del 26/04/2002
  ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare la visura ipocatastale sia a nome del soggetto esecutato, sia in riferimento ai dati catastali (vedi allegati), da cui non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli relative al lotto pignorato.

Si evidenzia inoltre che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù.

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri e vincoli a carico dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Relativamente agli **oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura,** si rappresenta che, oltre alle formalità sopra elencate così come indicate nella sezione B del presente quesito, ovvero le iscrizioni ipotecarie e i pignoramenti già descritti, sono presenti difformità urbanistiche (riportate al quesito n. 5), i cui costi di regolarizzazione sono stati stimati in circa € 20.000,00 che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Mugnano di Napoli è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

QUESITO n. 9: 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.

La sottoscritta, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Mugnano di Napoli e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, da cui è emerso che il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricadono i cespiti pignorati non è gravato da censi, livelli o usi civici.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

QUESITO n. 10: 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.*

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, si è potuto accertare che risulta costituito il condominio denominato "*ITACA 2*", il cui amministratore è il dott. Biagio Liccardo che la sottoscritta ha provveduto a contattare per richiedere la documentazione necessaria a fornire risposta al presente quesito.

L'amministratore ha riscontrato la richiesta in data 24.02.2025 (vedi allegato), fornendo il regolamento condominiale allegato e rappresentando che risultano quote condominiali ordinarie scadute al 31.12.2022 (come da bilancio approvato) pari a euro 5.299,00 per cui sarebbe stato richiesto un decreto ingiuntivo in fase di ottenimento (al momento non esibito). Inoltre, relativamente agli anni 2023-2024-2025 l'amministratore ha comunicato la presenza di n. 26 rate mensili condominiali ordinarie insolute di 100 euro cadauna, per un totale di **€ 2600,00**, precisando che l'assemblea di approvazione del bilancio 2023 si terrà nei prossimi giorni.

Lo stesso amministratore ha riferito che non sussistono debiti di natura straordinaria, né vi sono delibere assembleari per lavori condominiali a farsi. Infine, il dott. Liccardo ha precisato che ci sarebbe anche una debenza relativa alla fornitura idrica condominiale, che si è riservato di quantificare a stretto giro, ma che, alla data odierna, non ha comunicato alla sottoscritta.

In conclusione, quindi, atteso che la rata ordinaria condominiale relativa al bene pignorato è pari a euro 100 mensili, considerando, come richiesto nell'ambito del presente quesito, gli ultimi due anni solari precedenti la presente stima, la debenza condominiale complessiva può essere approssimata in via cautelativa ad **euro 3000,00**, tenendo conto anche del debito relativo alla fornitura idrica condominiale, in ogni caso non quantificato dall'amministratore. Tale importo sarà detratto dal prezzo di stima del lotto.

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

QUESITO n. 11: 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.*

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

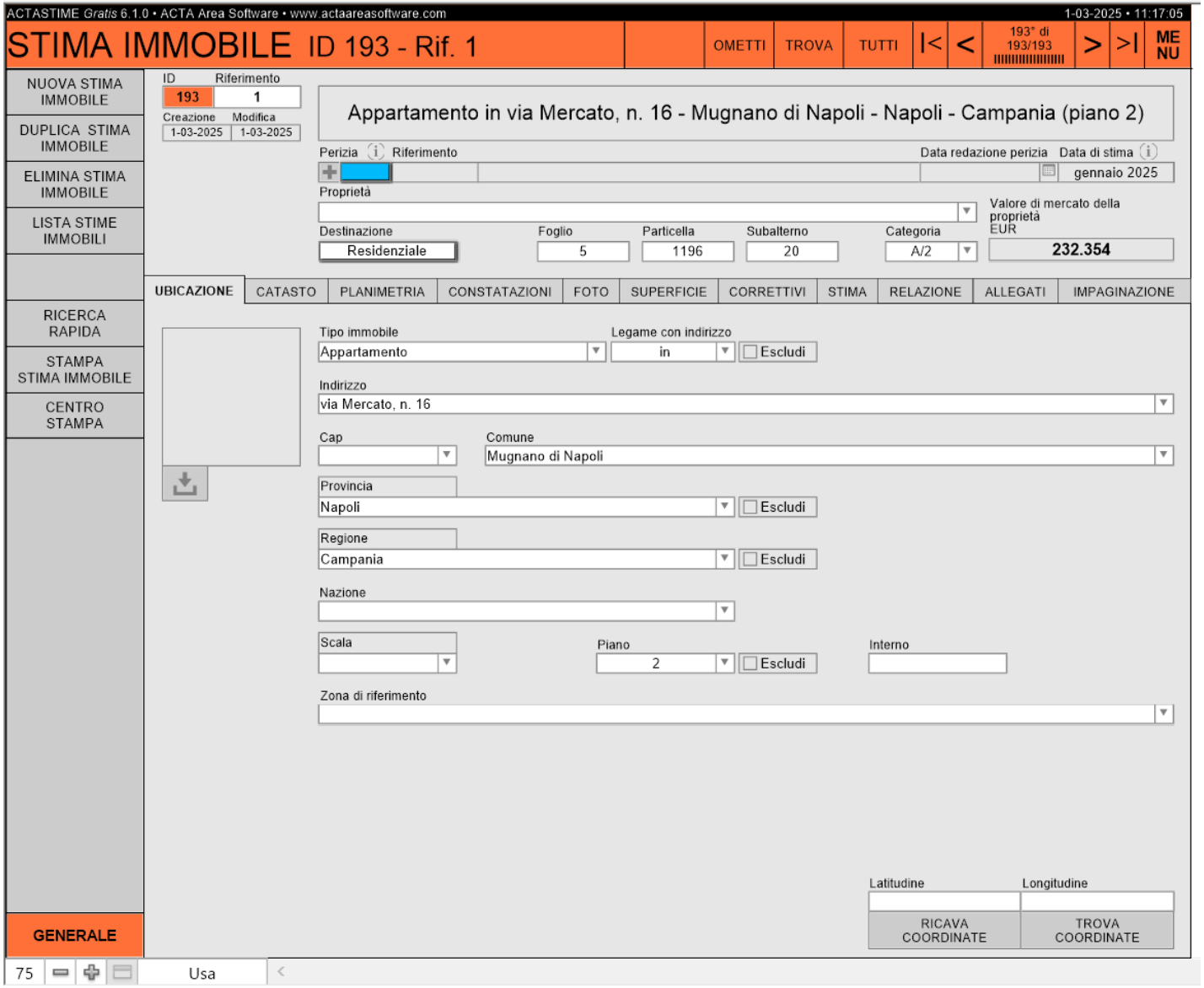
Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

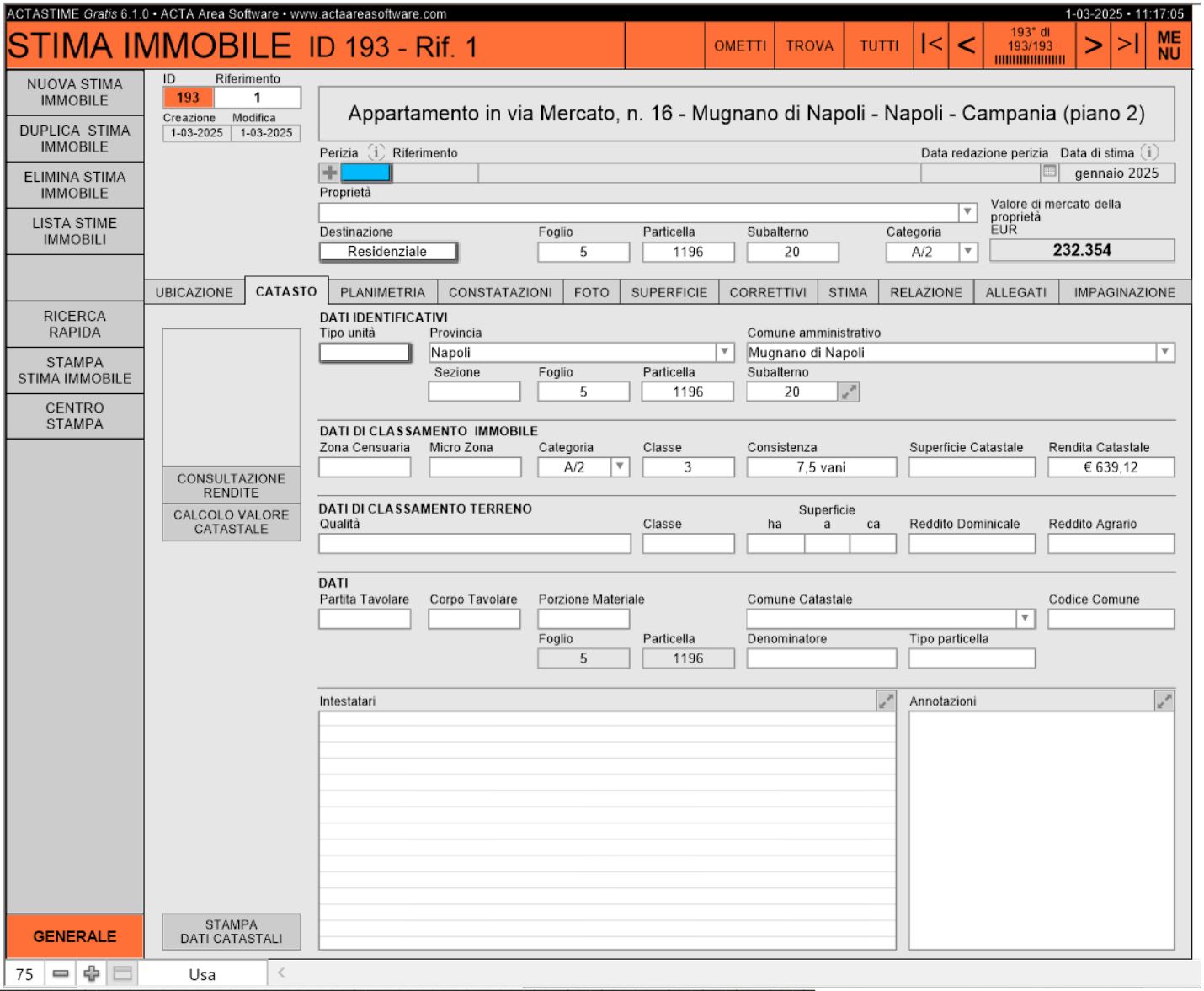
Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

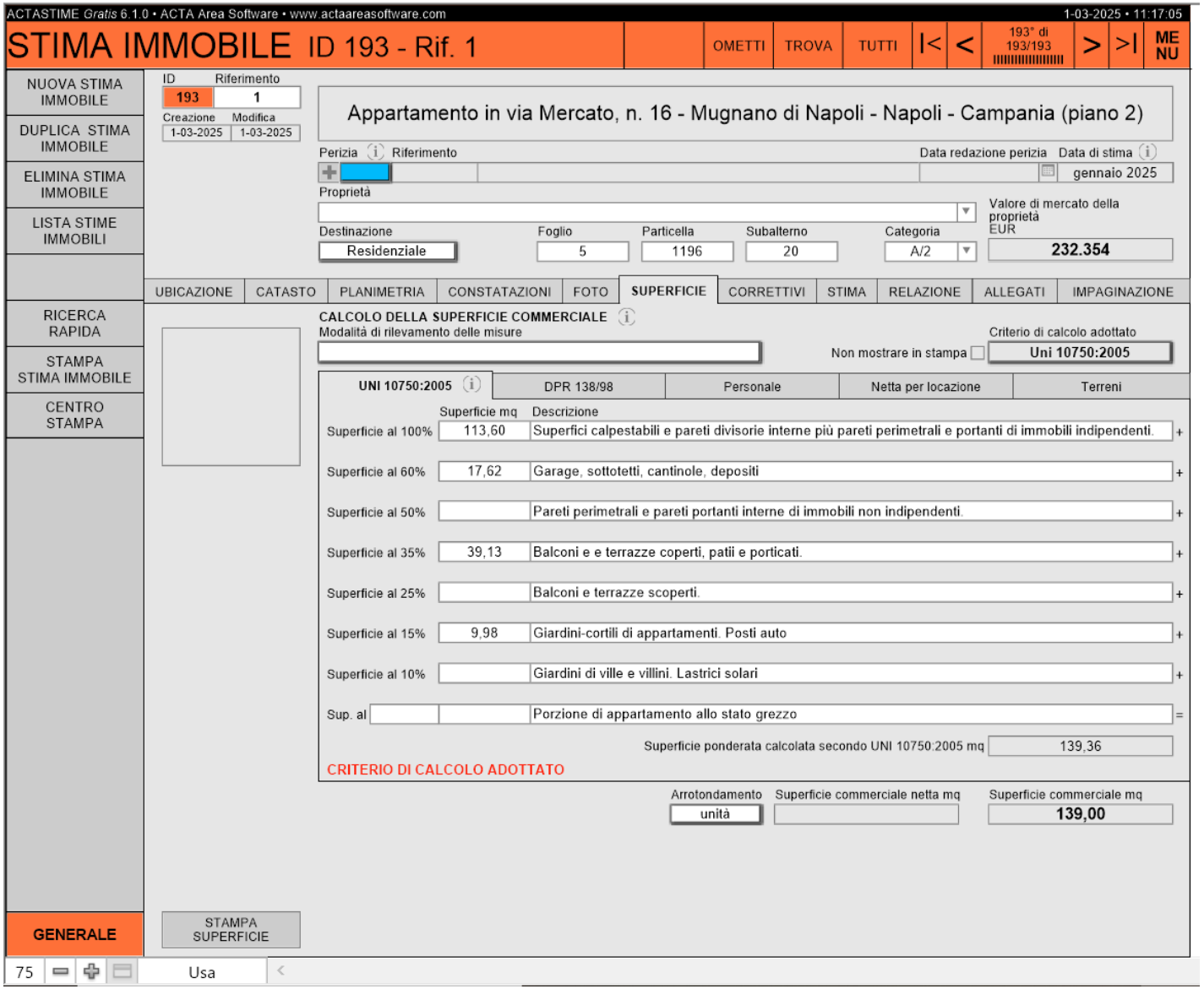
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS



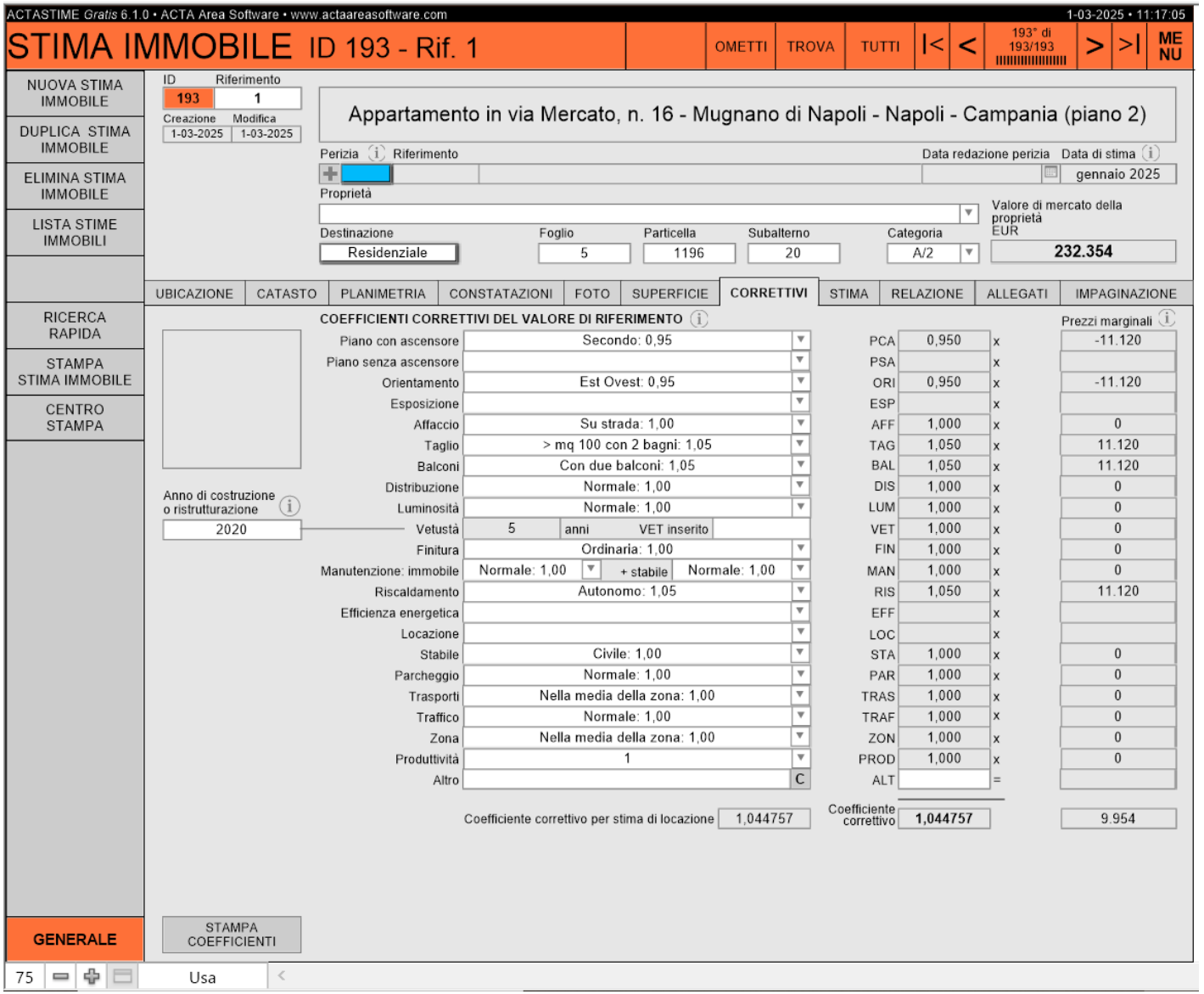
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS



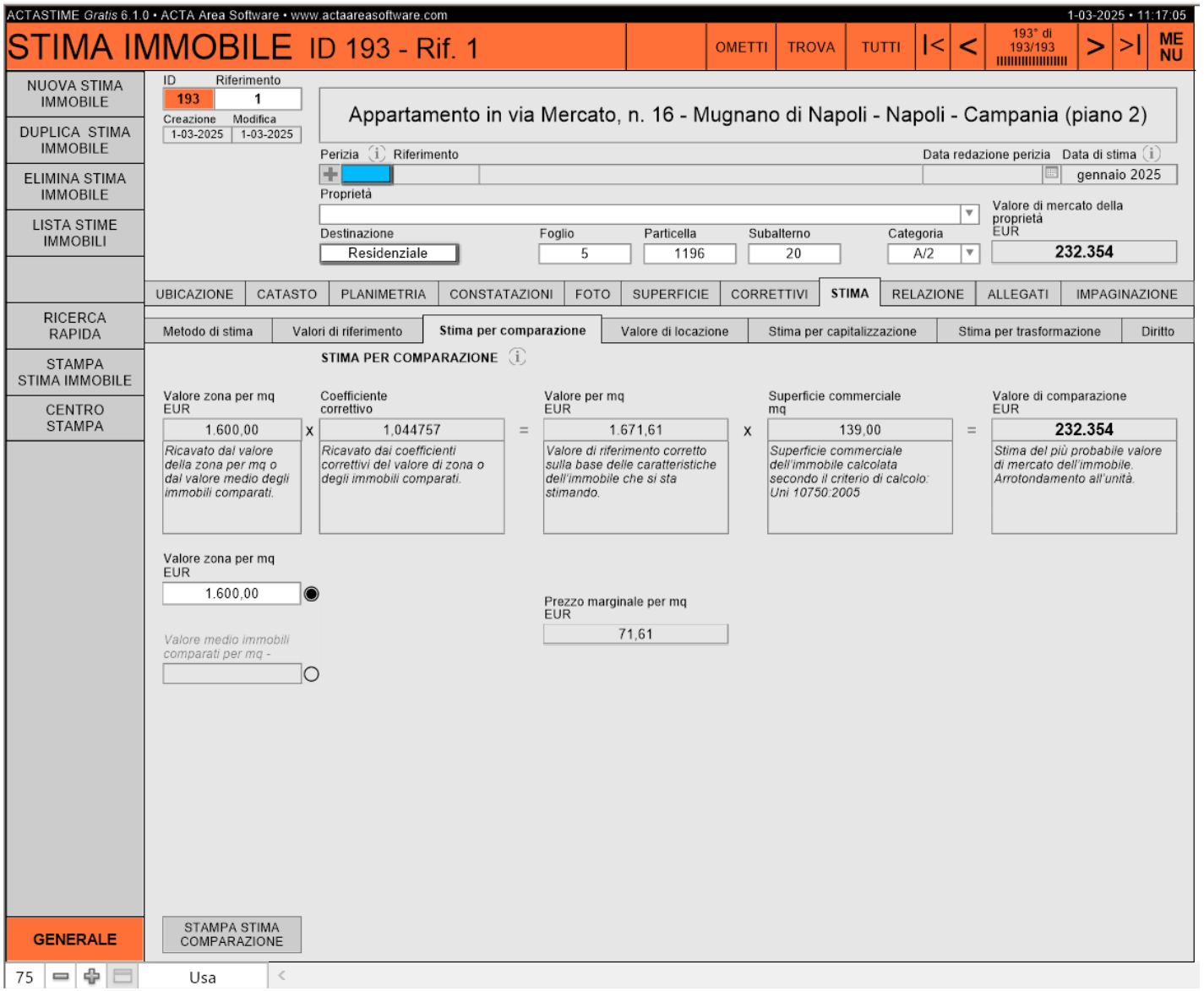
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS



OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS



OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS



OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
Comune: MUGNANO DI NAPOLI
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA NAPOLI, VIA PAVESE, VIA DE CURTIS, VIA MERCATO, VIA MONTALE
Codice zona: B1
Microzona: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1950	L	4,2	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	1300	L	2,8	4,3	L
Box	Normale	760	1150	L	3,2	4,8	L
Ville e Villini	Normale	1300	2000	L	4,3	6,7	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1.600,00, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 232.354,00, approssimabili a: ***€ 232.000,00***

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità urbanistiche aventi un costo di regolarizzazione stimato in circa € 20.000,00, nonché spese condominiali insolute approssimabili a circa € 3.000,00.

Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **10%**, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 188.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
232.000,00 €	23.000,00 €	209.000,00 €	- 20.900,00 €	188.100,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 188.000,00

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

Non si ricade nel caso di quota indivisa in quanto il pignoramento investe la piena proprietà del bene in testa all'esecutata.

QUESITO n. 13: 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 merito alla residenza anagrafica dell'esecutata, la sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza storico, dal quale si evince che la debitrice è residente in Mugnano di Napoli (NA), alla via Mercato, n. 16/E dal 15.11.2011 ad oggi, ovvero presso il cespite pignorato.

In merito al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Napoli (luogo di celebrazione del matrimonio) della debitrice, dal quale si desume che l'esecutata ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 09.02.2002. Dalle annotazioni presenti nell'estratto, si desume che gli sposi sceglievano inizialmente la comunione dei beni e, con atto del 17.10.2011 (rep. n.158836) a rogito del notaio Alessandra del Balzo (stipulato antecedentemente all'atto di acquisto del bene pignorato rogato dallo stesso notaio in pari data 17.10.2011, rep. 158838), gli sposi sceglievano la separazione dei beni.

Pertanto, al momento dell'acquisto del cespite, la sig.ra OMISSIS OMISSIS risultava coniugata in regime di separazione dei beni, come dichiarato nell'ambito del predetto atto di compravendita.

QUESITO n. 14: 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.

Si riporta nel seguito uno schema sintetico-descrittivo dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO UNICO: – **Piena** ed **intera proprietà** di **appartamento** al piano secondo, **box auto** al piano interrato e **posto auto scoperto** ubicati nel comune di Mugnano di Napoli (NA), via Mercato, n.16 E, Condominio "*Itaca 2*". L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, n. 2 servizi igienici, un disimpegno, n. 3 camere da letto e un ripostiglio, oltre a n. 3 balconi; confina con altra u.i. riportata al foglio 5, particella 1196, sub 19 a sud, con altra u.i. riportata al foglio 5, particella 1196, sub 21 a nord, con cortile sub 12 e p.lla 1549 ad ovest, con cortile comune e via Mercato ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Mugnano di Napoli** al **foglio 5, p.lla 1196, sub 20**, cat. A2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale euro 639,12, via Mercato Ittico, n.16, scala B, piano 2, interno 5. Il box auto confina con box auto sub 36 a sud, con rampa di accesso comune a nord, con corsia di manovra comune ad ovest e con terrapieno ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Mugnano di Napoli** al **foglio 5, p.lla 1196, sub 35**, cat. C6, classe 2, mq 17, rendita catastale euro 58,82, via Mercato Ittico, n.16, piano S1. Il posto auto scoperto confina con giardino condominiale a sud, con posto auto scoperto sub 5 a nord, con cortile comune ad ovest e con via Mercato ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Mugnano di Napoli** al **foglio 5, p.lla 1196, sub 4**, cat. C6, classe 1, mq. 10, rendita catastale euro 29,44, via Mercato Ittico, n.16, piano T. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale; vi sono Concessione Edilizia prot. n.17756 (pratica 137/99) dell'11.01.2000 e successiva variante (pratica 13/2001 del 27.11.2001) cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ad una lieve diversa disposizione degli spazi interni ed all'ampliamento di un balcone con realizzazione di una piccola veranda; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro 188.000,00

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Conclusioni

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano secondo, di un box auto al piano seminterrato e di un posto auto scoperto al piano terra ricadenti in un piccolo complesso residenziale denominato "*Itaca 2*", situato in Mugnano di Napoli, in via Mercato, al civico n.16-E.

L'appartamento staggito, posto al piano secondo, avente una superficie di circa **114 mq**, comprende cucina, soggiorno, n. 2 servizi igienici, un disimpegno, n. 3 camere da letto e un ripostiglio, oltre a n. 3 balconi aventi una superficie complessiva di circa **39 mq,** su uno dei quali è presente una piccola veranda/rispostiglio.

Il garage si trova al piano seminterrato ed ha una superficie di circa **18 mq**, mentre il posto auto scoperto si trova nel cortile condominiale, a ridosso del muretto di confine del complesso residenziale ed ha una superficie di circa **10 mq**.

Allo stato attuale si è ritenuto opportuno, attese le condizioni strutturali, morfologiche, di uso dei beni pignorati, non procedere alla suddivisione in più lotti per la vendita.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune** di **Mugnano di Napoli (NA),** via Mercato Ittico n. 16/E, come di seguito indicato:

- ✓ appartamento riportato al CF del medesimo comune al **foglio 5, p.lla 1196, sub 20**, cat. A2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale euro 639,12, via Mercato Ittico, n.16, scala B, piano 2, interno 5;
- ✓ locale garage, riportato al CF del medesimo comune al **foglio 5, p.lla 1196, sub 35**, cat. C6, classe 2, mq 17, rendita catastale euro 58,82, via Mercato Ittico, n.16, piano S1;
- ✓ posto auto, riportato al CF del medesimo comune al **foglio 5, p.lla 1196, sub 4**, cat. C6, classe 1, mq. 10, rendita catastale euro 29,44, via Mercato Ittico, n.16, piano T.

e risultano intestati a:

- ✓ **OMISSIS OMISSIS,** nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel

corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali.

Si rappresenta che la documentazione in atti, ovvero la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente è relativa ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio prima della notifica del pignoramento, costituito da un atto di compravendita del 1999.

In merito al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Napoli (luogo di celebrazione del matrimonio) della debitrice, dal quale si desume che l'esecutata ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 09.02.2002. Dalle annotazioni presenti nell'estratto, si desume che gli sposi sceglievano inizialmente la comunione dei beni e, con atto del 17.10.2011 (rep. n.158836) a rogito del notaio Alessandra del Balzo (stipulato antecedentemente all'atto di acquisto del bene pignorato rogato dallo stesso notaio in pari data 17.10.2011, rep. 158838), gli sposi sceglievano la separazione dei beni.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Luigi Meinardi, come dettagliatamente riportato nell'allegato verbale di accesso, è emerso che il cespite pignorato risulta occupato dall'esecutata, come desumibile anche dall'allegato certificato di residenza storico reperito dalla sottoscritta.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati.

LOTTO UNICO: – **Piena** ed **intera proprietà** di **appartamento** al piano secondo, **box auto** al piano interrato e **posto auto scoperto** ubicati nel comune di Mugnano di Napoli (NA), via Mercato, n.16 E, Condominio "*Itaca 2*". L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, n. 2 servizi igienici, un disimpegno, n. 3 camere da letto e un ripostiglio, oltre a n. 3 balconi; confina con altra u.i. riportata al foglio 5, particella 1196, sub 19 a sud, con altra u.i. riportata al foglio 5, particella 1196, sub 21 a nord, con cortile sub 12 e p.lla 1549 ad ovest, con cortile comune e via Mercato ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Mugnano di Napoli** al **foglio 5, p.lla 1196, sub 20**, cat. A2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale euro 639,12, via Mercato Ittico, n.16, scala B, piano 2, interno 5. Il box auto confina con box auto sub 36 a sud, con rampa di accesso comune a nord, con corsia di manovra comune ad ovest e con terrapieno ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Mugnano di Napoli** al **foglio 5, p.lla 1196, sub 35**, cat. C6, classe 2, mq 17, rendita catastale euro 58,82, via Mercato Ittico, n.16, piano S1. Il posto auto scoperto confina con giardino condominiale a sud, con posto auto scoperto sub 5 a nord, con cortile comune ad ovest e con via Mercato ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Mugnano di Napoli** al **foglio 5, p.lla 1196, sub 4**, cat. C6, classe 1, mq. 10, rendita catastale euro 29,44, via Mercato Ittico, n.16, piano T. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla

consistenza catastale; vi sono Concessione Edilizia prot. n.17756 (pratica 137/99) dell'11.01.2000 e successiva variante (pratica 13/2001 del 27.11.2001) cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una lieve diversa disposizione degli spazi interni ed all'ampliamento di un balcone con realizzazione di una piccola veranda; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro 188.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali, né risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:
All. n°1: verbale di sopralluogo;
All. n°2: rilievo fotografico;
All. n°3: rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;
All. n°4 visure catastali storiche e planimetrie catastali;
All. n°5 copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Mugnano di Napoli;
All. n°6: documentazione ipocatastale;
All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;
All. n°8: documentazione anagrafica e di stato civile;
All. n°8 bis: documentazione condominiale;
All. n°9: riepilogo spese sostenute;
All. n°10: richiesta liquidazione;
All. n°11: ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS