

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA



procedimento immobiliare

RGE 47/2023

ruolo generale esecuzione

ISEO SPV s.r.l.

(e per essa quale mandataria la do Value S.p.A.)

c o n t r o

OMISSIS

e

OMISSIS

INDICE

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. RISPOSTA AI QUESITI	3
QUESITO 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
QUESITO 2 – ELENCARE E INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	6
QUESITO 3 – PROCEDE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	27
QUESITO 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	33
QUESITO 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	35
QUESITO 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	42
QUESITO 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE	54
QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	56
QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	58
QUESITO 10 – VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	58
QUESITO 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	59
QUESITO 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	59
12.1 <i>Criterio e procedimento di stima</i>	60
12.2 <i>Calcolo della superficie commerciale</i>	64
12.3 <i>Stima del bene</i>	64
12.4 <i>Adeguamento alla stima</i>	65
12.5 <i>Prezzo basa d’asta proposto</i>	65
QUESITO 13 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER SOLA QUOTA	66
QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL’UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	66
4. ALLEGATI.....	

1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine **OMISSIS OMISSIS** della **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, socio dello *Studio* **OMISSIS OMISSIS OMISSIS degli OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS OMISSIS**, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 47/2023 – ISEO SPV s.r.l.** (e per essa quale mandataria la *doValue S.p.A.*) contro **OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 04.05.2024.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 10.06.2024 il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. In data **sette (7) giugno duemilaventiquattro (2024)**, con il Custode Giudiziario, **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione ai debitori esecutati, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento. In tale occasione, presso l'immobile staggito, si riscontrava la presenza della sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (debitrice esecutata), la quale con spirito più che collaborativo e senza alcuna opposizione ha consentito l'accesso all'interno dell'unità immobiliare, rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale rinvenuta. Il tutto è descritto, in maniera più completa, nel relativo verbale di accesso in allegato, redatto dal custode giudiziario e sottoscritto dallo scrivente (*cfr. Allegato 01*). Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli (NA), l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti.

A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, all'invio alle parti e al deposito della copia cartacea in Cancelleria.

3. RISPOSTA AI QUESITI

quesito 1

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

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

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** — sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi — di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato (*notifica del 16.01.2023 a mani del debitore esecutato*), oggetto della procedura in danno dei sig.ri **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1, e **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), per il diritto di usufrutto per la quota 1/1, ed entrambi in solido per il diritto di piena ed intera proprietà, è l'immobile (...) *sito in MUGNANO DI NAPOLI (NA) VIA MUGNANO MELITO n.125/A Interno C Piano T-1-2 e identificato al NCEU del Comune di MUGNANO DI NAPOLI (NA) al **foglio 1, particella 1967 sub 39**, VIA MUGNANO MELITO n.125/A Interno C Piano T-1-2, Categoria A/2, classe 04, Consistenza 5 vani (...).*

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità ai debitori esecutati in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

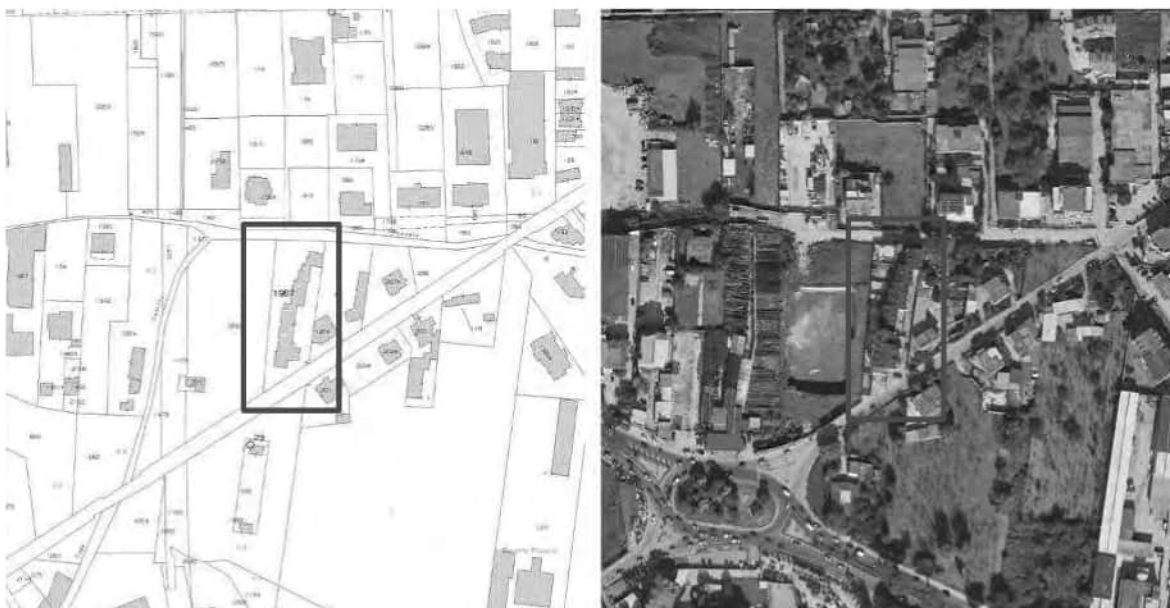
DIFFORMITA' FORMALI

I dati identificativi catastali essenziali (*foglio, particella e subalterno*) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 15.02.2023 nn.8081/5837).

DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale rinvenuta. In particolare e per linee generali, si evidenzia la maggiore superficie interna rilevata (aumento del numero dei vani), la diversa disposizione di alcune murature interne e esterne, la copertura di parte dello spazio esterno, il differimento di alcune aperture e la diversa altezza interna rilevata.

Dal confronto e dalla, successiva, sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con dell'estratto della mappa catastale acquisita è possibile indicare l'esatta ubicazione del bene staggito e oggetto di stima:



_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare -- Google earth®



_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare -- Leaflet Map data® Google

Dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene *de quo* e considerata la sua consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

piena ed intera proprietà di un'**abitazione civile** sita nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) all'attuale via Mugnano Melito n.125/A, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al *Foglio 1, Particella 1967, Sub 39, Categoria A/2, consistenza 5 vani*, piano T-1-2, interno C; composta, al *piano terra*, da un porticato di accesso, ingresso, soggiorno/cucina, un bagno, un ripostiglio e uno spazio esterno (in parte coperto); al *piano primo*, da un disimpegno, soggiorno/cucina, un bagno e due balconi; al *piano secondo*, da un disimpegno, tre camere, un bagno e due balconi.

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

quesito 2

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

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

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

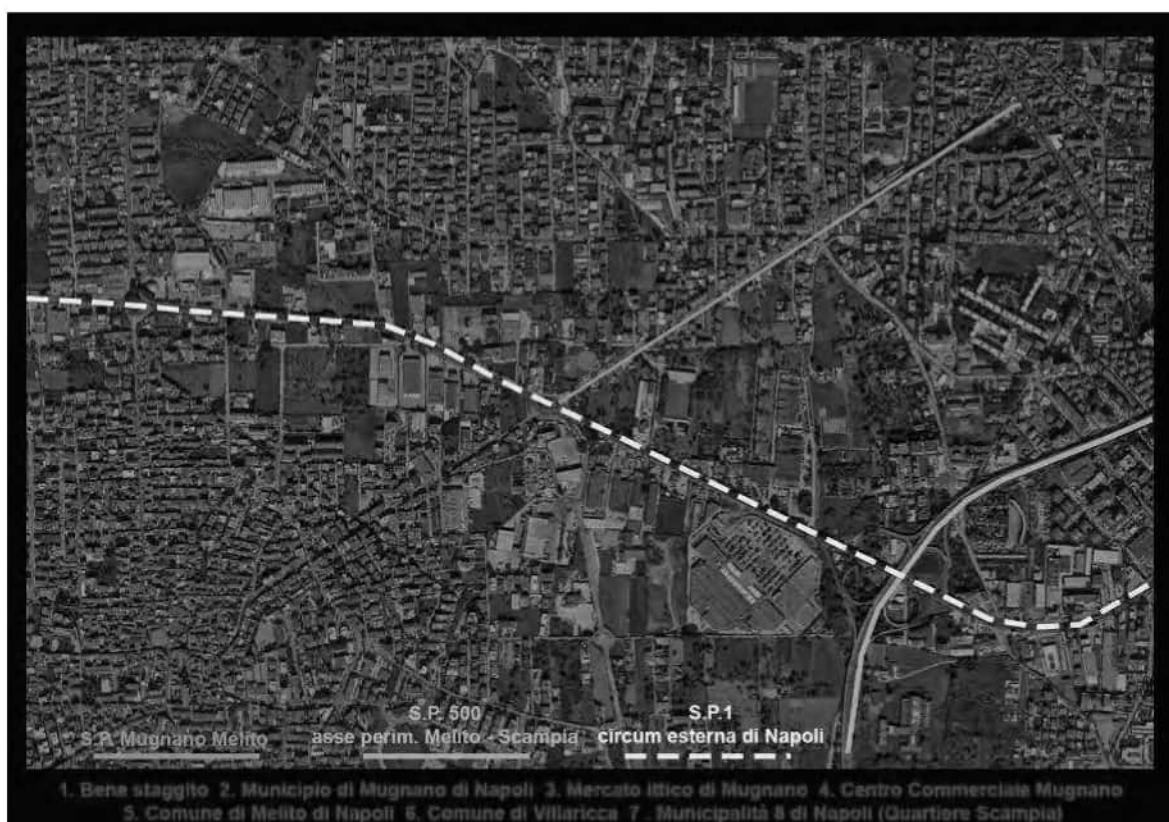
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un'**abitazione civile** su tre (3) livelli, facente parte del complesso residenziale denominato "Condominio Domus Italia" ubicato nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) all'attuale via Mugnano Melito n. 125/A.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il bene è ubicato nell'area nord/est del Comune di Mugnano di Napoli (NA), a circa due chilometri (2,0 km) dal Municipio cittadino. Il contesto, a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzato da fabbricati per civile abitazione

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



_inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il bene è parte integrante di un complesso residenziale risalente alla seconda metà degli anni Duemila (Permesso di Costruire del 2007), costituito da un fabbricato multipiano per appartamenti e attività commerciali al piano terra, prospettante sulla via pubblica (S.P. Mugnano Melito), e da numero sei (6) corpi di fabbrica unifamiliari a schiera (multipiano). Il bene *de quo*, appunto, consiste in una

abitazione unifamiliare a schiera, avente accesso dal viale privato attraverso una corte pertinenziale (terza unità immobiliare a sinistra). Si compone di numero tre (3) piani fuori terra (distinti in piano terra, primo e secondo), collegati verticalmente mediante una scala interna e con copertura a falde (non praticabile). Si mostra edificato (per quanto visibile a vista) con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato e legno (al piano secondo), con solai latero-cementizi, con le murature di tompagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio, con finitura esterna realizzato con intonaco civile. Al momento dell'accesso le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si presentavano in buono stato manutentivo, non necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria; il tutto come meglio di seguito rappresentato dal rilievo fotografico effettuato in sede di accesso:



_immagine virtuale generata con Google Earth ®



_accesso al complesso residenziale dalla Strada Provinciale Mugnano Melito

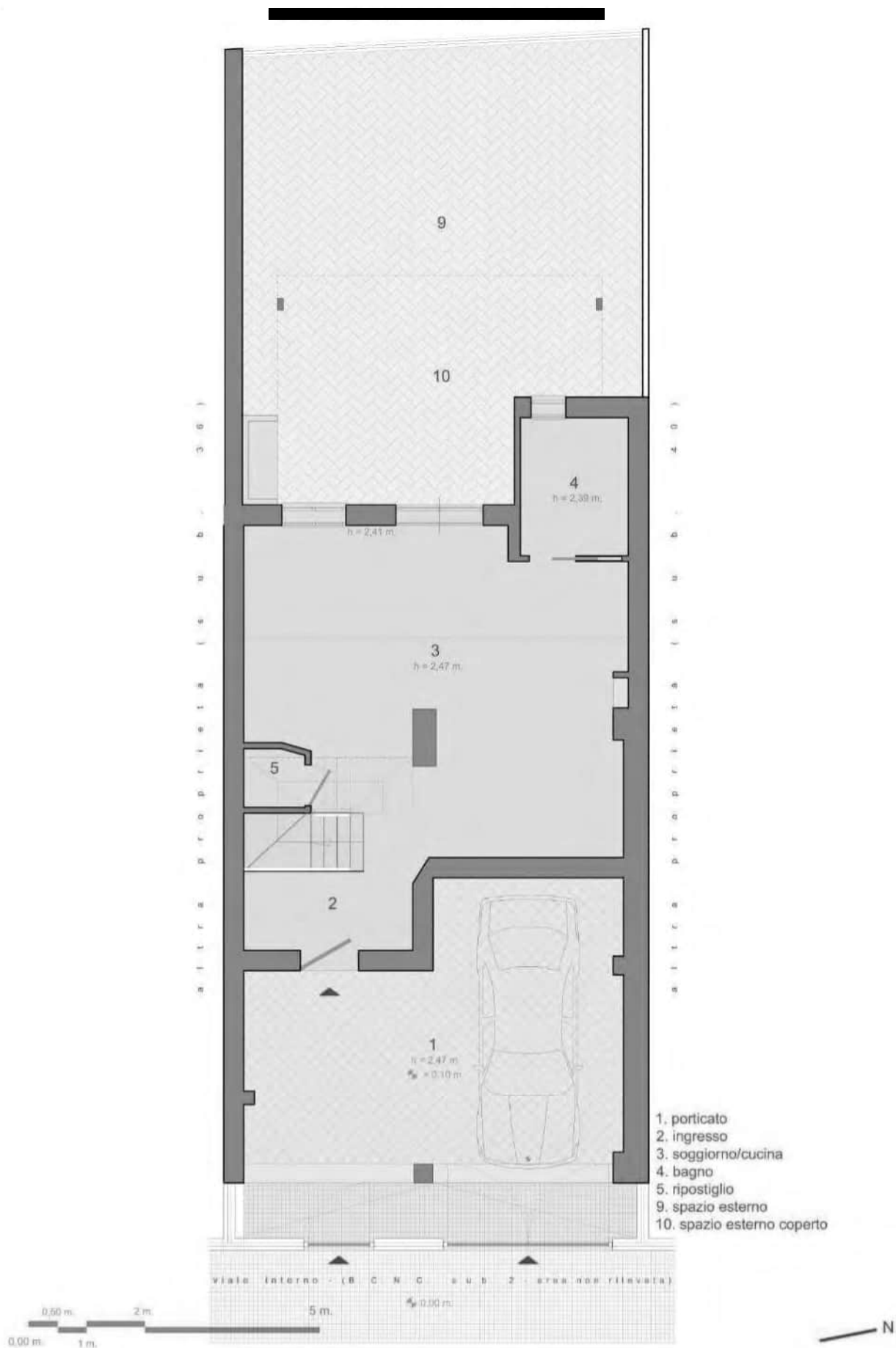


_accesso al viale privato e immagine esterna del sub. 39



_immagine esterna del sub. 39 e accesso pedonale all'u.i.

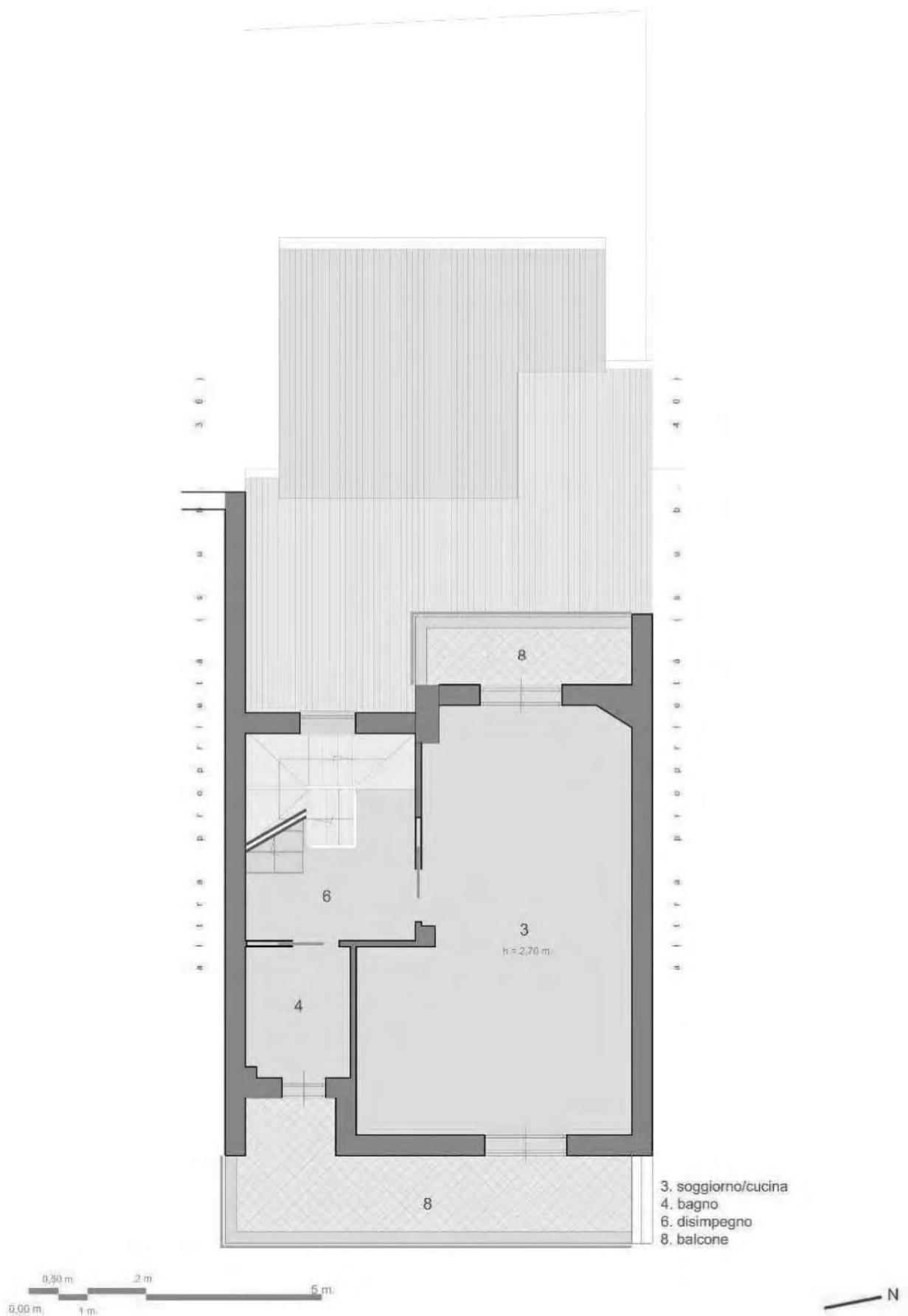
Al **piano terra** dell'unità abitativa, destinata alla zona giorno, si accede dal viale interno condominiale (sub.2) oltrepassando il cancello carrabile/pedonale e il portico esclusivo. È composto da un grande living con **ingresso**, **cucina/pranzo/soggiorno**, **ripostiglio** (realizzato nel sottoscala) e un **bagno** oltre al **vano scala** di collegamento con il piano superiore e uno spazio esterno (pavimentato e in parte coperto); avente una superficie interna utile di ~ 42 m² (42,25 mq) con un'altezza interna netta, misurata pavimento – soffitto, di ~ 2,47 ml., nella parte esterna, inoltre, è presente il portico di ~ 36 m² (36,27 mq) e lo spazio esterno (pavimentato) di pertinenza di ~ 49 m² (49,06 mq), il tutto come meglio di seguito rappresentato dalla planimetria dello stato di fatto rilevato (cfr. Allegato 13 – Grafico 01):



_planimetria dello stato di fatto – piano terra

Con accesso unicamente dal piano terra mediante il vano scala interno, vi è il **piano primo**, adibito anch'esso a zona giorno dell'abitazione.

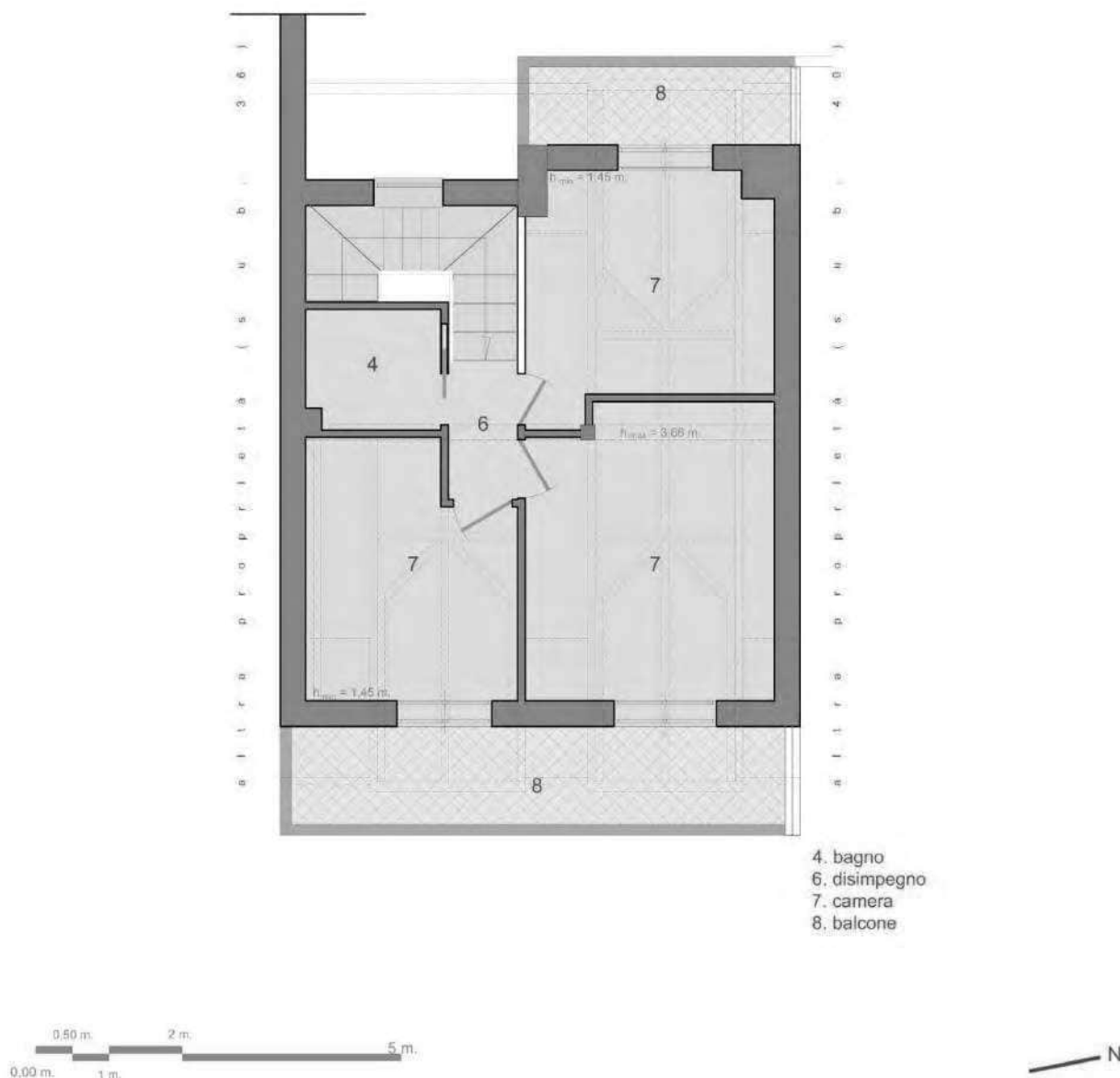
Si compone di un **disimpegno**, **un soggiorno con angolo cottura** e **un bagno**, oltre a **due balconi** (prospettanti a est e a ovest); l'intero piano ha una superficie interna utile di $\sim 38 \text{ m}^2$ ($38,26 \text{ mq}$) con un'altezza interna netta, misurata pavimento – soffitto, di $\sim 2,70 \text{ ml.}$ Il balcone, invece, disposto sulla facciata principale (lato est) avente accesso dalla cucina/soggiorno e dal bagno, ha una superficie di $\sim 12 \text{ m}^2$ ($11,96 \text{ m}^2$) mentre quello disposto a ovest e con accesso dal soggiorno ha una superficie utile di $\sim 4 \text{ m}^2$ ($4,40 \text{ m}^2$); il tutto come meglio rappresentato di seguito (*cfr. Allegato 13 – Grafico 01*):



_planimetria dello stato di fatto – piano primo

Il **piano secondo**, invece, è adibito alla zona notte dell'unità.

Si compone infatti di un **disimpegno**, **tre camere** e un **bagno**, oltre a **due balconi** (prospettanti a est e a ovest); l'intero piano ha una superficie interna utile di $\sim 38 \text{ m}^2$ ($38,16 \text{ mq}$) con un'altezza interna netta, misurata pavimento – soffitto, di $\sim 1,45 \text{ ml}$. alla falda e di $\sim 3,66 \text{ ml}$ al colmo. Il balcone, invece, disposto sulla facciata principale (lato est) avente accesso dalla camera da letto padronale e da una camera secondaria ha una superficie di $\sim 9 \text{ m}^2$ ($9,05 \text{ m}^2$) mentre quello disposto a ovest e con accesso dall'altra camera ha una superficie utile di $\sim 4 \text{ m}^2$ ($3,80 \text{ m}^2$); il tutto come meglio rappresentato di seguito (cfr. Allegato 13 – Grafico 01):



Internamente l'immobile è caratterizzato da finiture ordinarie (non di pregio), attuali e in buone condizioni di manutenzione.

Il piano terra, e precisamente l'intera zona living si mostra pavimentata con piastrelle in gres di forma rettangolare, di colore chiaro, con venature in contrasto e poste in opera in maniera regolare. Il bagno mostra una pavimentazione anch'essa in gres di forma rettangolare (di formato inferiore), di colore chiaro e con venature in contrasto; le pareti verticali, invece, mostrano un rivestimento in piastrelle di mosaico (finto mosaico), delle piastrelle somiglianti al marmo di forma rettangolare in due tonalità differenti e, a divisione delle stesse, vi è una greca centrale decorativa in mosaico; l'intero rivestimento non è per tutta l'altezza del vano. Anche la parete retro cucina (retro mobilio) si mostra rivestita con piastrelle di colore scuro con elementi decorativi centrali. Il piano primo, diversamente dal piano terraneo, mostra una pavimentazione in gres riproducente il legno, di colore chiaro e posta in opera in maniera regolare. Il bagno mostra una pavimentazione di forma quadrata nella tonalità del rosato, posta in opera in maniera regolare. La stessa tipologia di piastrella, ma di forma rettangolare e in due tonalità differenti (rosato e di colore chiaro), è stata usata anche come rivestimento alle pareti verticali (non per tutta l'altezza del vano) con greca centrale a divisione delle colorazioni, come anche per il rivestimento dell'intera area doccia. Ugualmente, anche il piano secondo mostra la medesima pavimentazione del piano primo (pavimentazione in gres riproducente il legno, di colore chiaro e posta regolarmente); il bagno del piano, invece, mostra una pavimentazione in gres di forma quadrata, nella colorazione del giallo e posta in opera in maniera regolare; la stessa piastrella è stata usata anche come rivestimento alle pareti (non per tutta l'altezza del vano), nella stessa tonalità del pavimento e nella parte alta in contrasto (di colore più chiaro), poste in opera regolarmente e a divisione tra le due tonalità vi è una greca decorativa. Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica in varie tonalità e del tipo decorativo su talune pareti; anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore chiaro. Le porte interne, del tipo a battente e scorrevoli internamente, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza, alcune delle quali caratterizzate da una parte centrale vetrata (con vetro decorativo). Gli infissi esterni sono di nuova concezione con vetro camera; si mostrano privi del sistema di oscuramento al piano

terra, mentre al piano primo e secondo sono dotati di persiane “veneziane” a battenti in ferro con lamelle fisse. Le stesse sono utilizzate anche come sistema di protezione ai piani superiori mentre al piano terra sono installate delle inferriate con porte a battenti. Sono presenti gli impianti idrico e elettrico apparsi funzionamenti; è presente, altresì, l'impianto di riscaldamento autonomo realizzato con radiatori di alluminio alle pareti e con caldaia esterna murale a GPL, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il tutto come meglio apprezzabile dal seguente rilievo fotografico eseguito in sede di accesso:

piano terra



_porticato e accesso all'unità immobiliare



_ingresso/soggiorno/cucina



_bagno



_spazio esterno

piano primo



_vano scala, disimpegno e soggiorno/cucina



_soggiorno/cucina



_balcone (lato est)



_balcone (lato ovest)



_bagno

piano secondo



_scala e disimpegno



_camera 1



_camera 1 e balcone (lato ovest)



_camera 2 - padronale



_camera - padronale



_camera 3



_camera 3



_balcone (lato est)



_bagno

Al momento dell'accesso, così come visibile anche dalla documentazione fotografica sopra riportata, lo stato di manutenzione e conservazione del bene staggito e oggetto di stima può ritenersi più che sufficiente, non necessitando di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Inoltre, per l'**unità abitativa** staggita (*sub.39*) **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Si fa rilevare, però, che come dichiarato dalla parte venditrice in sede di compravendita, il bene *de quo* era dotato di attestato di prestazione energetica redatto in data quindici (15) maggio duemiladieci (2010), che lo stesso veniva esibito e consegnato ai debitori eseguiti ma che non è stato rinvenuto dallo scrivente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del più probabile valore dell'immobile *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138¹, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare², viene computata come la somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*
 - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, cortili);*
 - *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

○ vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

○ pertinenze esclusive di ornamento

¹ D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

² Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

○ pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

Superficie scoperta e di ornamento e dei locali a servizio

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile (*parchi, giardini e similari*) è pari:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Il calcolo della superficie commerciale del bene *de quo* è riportata nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE						
unità immobiliare - sub. 39						
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>		
<i>piano terra</i>						
ingresso	3,96	mq	1	3,96		mq
soggiorno/cucina	32,88	mq	1	32,88		mq
bagno	4,38	mq	1	4,38		mq
ripostiglio	1,03	mq	1	1,03		mq
vano scala	5,65	mq	1	5,65		mq
superficie netta interna	47,90	mq		47,90		mq
muratura interna	1,15	mq	1	1,15		mq
muratura esterna	20,38	mq	1	20,38		mq
superfici omogeneizzate						
porticato	36,17	mq				
<i>al 35%</i>	36,17	mq	0,35	12,66		mq
spazio esterno	49,06	mq				
<i>al 10% della sup., fino al quintuplo della sup. dei vani principali e degli accessori</i>	49,06	mq	0,1	4,91		mq
<i>al 2% per superfici eccedenti detto limite</i>	0,00	mq	0,02	0,00		mq
TOTALE - A				87,00		mq
<i>piano primo</i>						
disimpegno	4,58	mq	1	4,58		mq
soggiorno/cucina	29,69	mq	1	29,69		mq
bagno	3,99	mq	1	3,99		mq
superficie netta interna	38,26	mq		38,26		mq
muratura interna	0,96	mq	1	0,96		mq
muratura esterna	11,54	mq	1	11,54		mq
superfici omogeneizzate						
balcone 1	11,96	mq	0,3	3,59		mq
balcone 2	4,4	mq	0,3	1,32		mq
TOTALE - B				55,67		mq
<i>piano secondo</i>						
disimpegno	1,80	mq	1	1,80		mq
camera 1	13,48	mq	1	13,48		mq
camera 2	10,46	mq	1	10,46		mq
camera 3	9,44	mq	1	9,44		mq
bagno	2,98	mq	1	2,98		mq
superficie netta interna	38,16	mq		38,16		mq
muratura interna	1,91	mq	1	1,91		mq
muratura esterna	12,51	mq	1	12,51		mq
superfici omogeneizzate						
balcone 3	9,05	mq	0,3	2,72		mq
balcone 4	3,8	mq	0,3	1,14		mq
TOTALE - C				56,44		mq
TOTALE (A + B + C)				199,10		mq
TOTALE				199		mq

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.

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali è stata acquisita la visura storica per immobile con la planimetria correlata al bene staggito e al terreno su cui l'intero fabbricato è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare *de quo* è attualmente identificata nel N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli (NA) con i seguenti dati (cfr. Allegati 02):

▪ **abitazione civile**

Foglio 1, Particella 1967, Sub 39, Categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani

Indirizzo: via Mugnano Melito n.125/A, interno C, piano T-1-2

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. (sub.40), a **sud** con altra u.i.u. (sub. 36), a **est** con viale interno (B.C.N.C. sub. 2) e a **ovest** con altra proprietà (p.lla 1834)

in ditta ai sig.ri:

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)

per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

I suddetti identificativi essenziali (*foglio, particella e subalterno*) **corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione** (*cfr. Allegati 02*), **nonché nel titolo di proprietà in capo ai debitori eseguiti** (*cfr. Allegati 05a*).

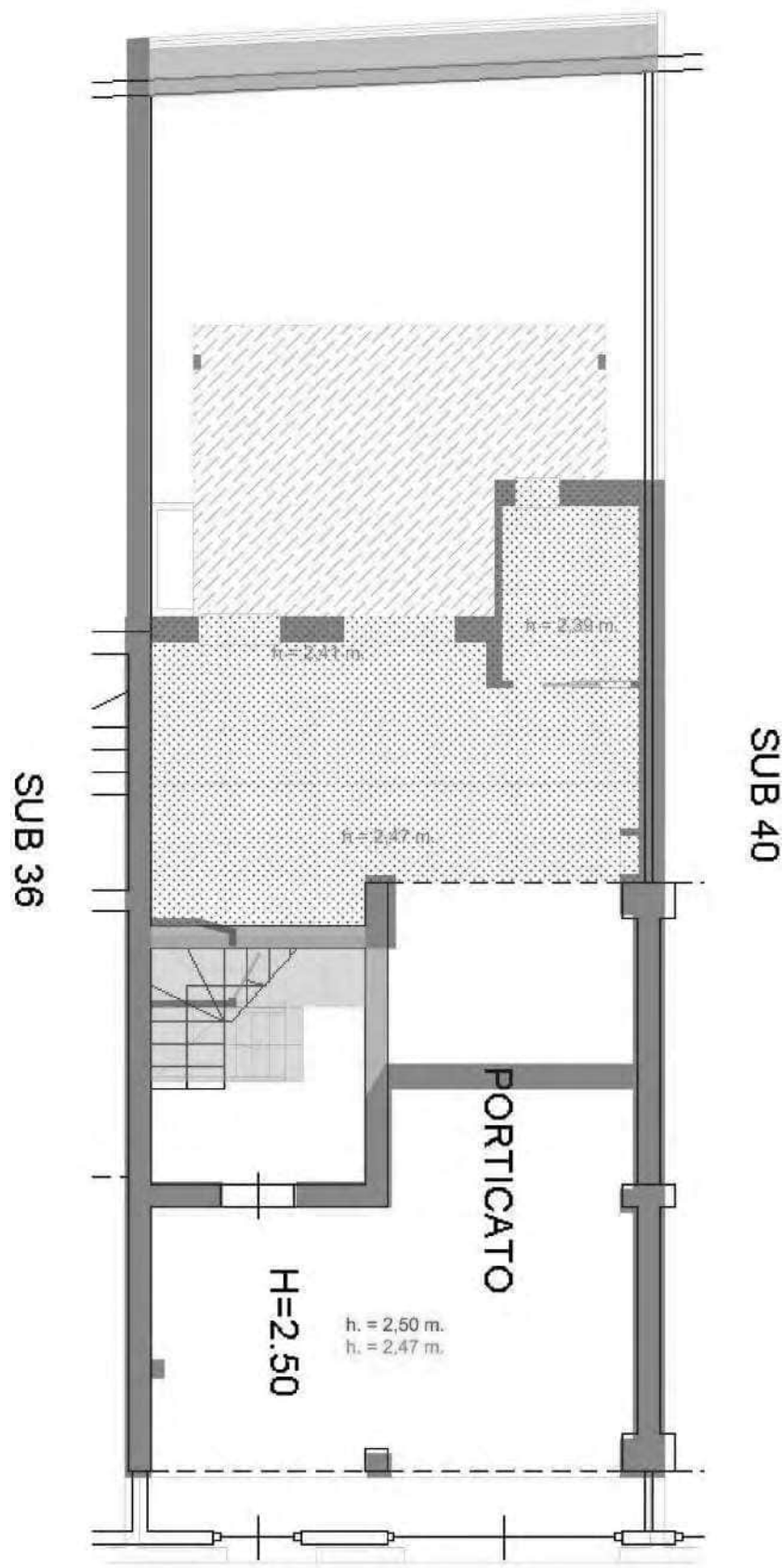
Tali identificativi catastali derivano dalla VARIAZIONE del 07.05.2010, pratica n.NA0414491 in atti dal 07.05.2010 per DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (registr. n.29688.1/2010), precedentemente identificato al **foglio 1 p.lla 1967 sub. 4**; così distinto dalla sua COSTITUZIONE del 03.07.2009, pratica n. NA0602685 in atti dal 03.07.2009 (registr. n.6462.1/2009) in ditta alla società **OMISSIS OMISSIS S.R.L.** (con sede in **OMISSIS OMISSIS** (NA), c.f.: **OMISSIS**) (*cfr. Allegati 02*).

Le altre variazioni hanno interessato i dati di *indirizzo*, VARIAZIONI del 03.07.2009, pratica n. NA1003805 in atti dal 24.11.2009 per INSERIMENTO ESATTO UBICAZIONE e del 12.07.2018, pratica n. NA0217080 in atti dal 12.07.2018 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (registr. n.74137.1/2018); di *classamento*, ULTIMAZIONE DI FBBRICATO URBANO del 26.11.2009, pratica n.NA1014285 in atti dal 26.11.2009 (registr. n.86293.1/2009, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 22.03.2010, pratica n.NA0260892 in atti dal 22.03.2010 (registr. n.18507.1/2010) e VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 02.11.2010, pratica n.NA0976269 in atti dal 02.11.2010 (registr. n.73714.1/2010); di *dati di superficie* relativi alla planimetria presentata in data 07.05.2010, prot. n.NA0414491 (*cfr. Allegati 02*).

ANALISI CATASTALE

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con le planimetrie catastali rinvenute dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, **al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultima**, si evidenziano le seguenti differenze; al *piano terra* (*cfr. Allegato 13 - grafico 02*):

- *aumento della superficie utile dell'unità e quindi del numero dei vani;*
- *maggiore superficie esterna rilevata;*
- *diversa disposizione di alcune murature (interne e esterne);*
- *diversa conformazione della rampa scale di accesso ai piani superiori;*
- *copertura di parte dello spazio esterno (lato ovest);*
- *diversa altezza interna rilevata;*



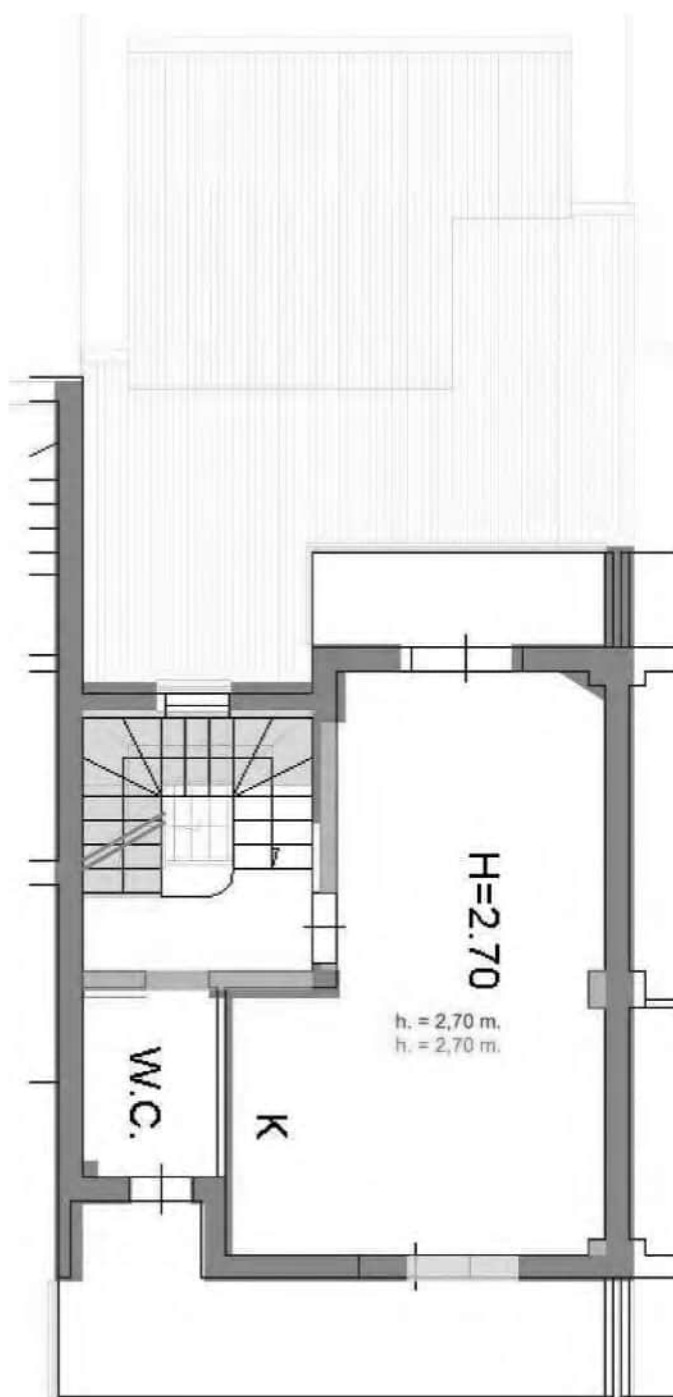
LEGENDA

- | | | | |
|--|--|--|--------------------------------------|
| | MURATURA RILEVATA | | DIVERSA CONFIGURAZIONE SCALA INTERNA |
| | MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA | | NUOVA SUPERFICIE RILEVATA |
| | CHIUSURA DI PARTE DELLO SPAZIO ESTERNO | | QUOTA INDICATA |
| | NUOVA COPERTURA RILEVATA | | QUOTA INDICATA |

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta – piano terra

al piano primo, si rileva (cfr. Allegato 13 - grafico 03):

- il diverso spessore di alcune murature interne (vano scala);
- la diversa conformazione della rampa scale;
- lo spostamento del vano portafinestra nel soggiorno/cucina;



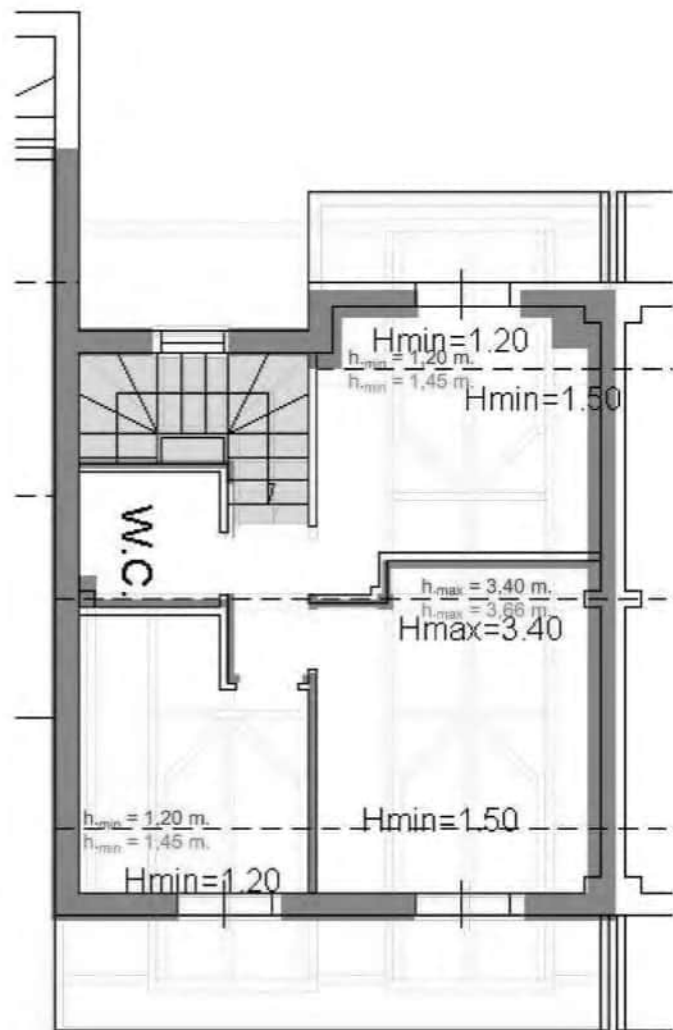
LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		DIVERSA CONFIGURAZIONE RAMPA SCALE
	MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA		DIFFERIMENTO VANO FINESTRA/PORTAFINESTRA
	QUOTA INDICATA		QUOTA INDICATA

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta – piano primo

al piano secondo, infine si rileva (cfr. Allegato 13 - grafico 04):

- la diversa conformazione della rampa scale;
- la diversa altezza interna rilevata;



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- DIVERSA CONFIGURAZIONE RAMPA SCALE
- QUOTA INDICATA QUOTA INLICATA

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta – piano secondo

Per quanto sopra rilevato, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale ad un costo puramente indicativo (in quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario del tecnico operatore) di **mille euro (€ 1.000)**, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali³ e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati).

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'intero complesso residenziale di cui è parte integrante il bene staggito sorge sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Mugnano di Napoli (NA) al **foglio 1, Particella 1967, qualità ENTE URBANO di ha20 e ca 00 (2.000 m²)** a seguito di TIPO MAPPALE del 08.06.2009, pratica n. NA0513998 in atti dal 08.06.2009 (registr. n.513998.1/2009).

Il suddetto identificativo deriva dalla p.lla **1833** di ha20 e ca 00 (2.000 m²), generata a seguito del FRAZIONAMENTO del 08.01.2007, pratica n. NA0001083 in atti dal 08.01.2007 (registr. n.1083.1/2007) della p.lla **76** di ha 64 e ca 46 (6.446 m²), derivante, a sua volta, a seguito del FRAZIONAMENTO del 25.01.1989 (registr. n.1486.F15/1988) della originaria p.lla **76** di ha 80 e ca 19 (8.019 m²); così distinta all'impianto meccanografico del 22.11.1972 in ditta ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA) il OMISSIS), OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA) il OMISSIS), OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA) il OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS; Fu OMISSIS OMISSIS** (cfr. Allegati 03).

³Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 – Tributi Speciali Catastali in vigore dal 1° ottobre 2012;

Relativamente al periodo antecedente l'impianto meccanografico, dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quella storica reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali (mappa di impianto del Catasto Terreni risalente ai primi anni del 1890) risulta che l'attuale p.lla 1967 deriva dalla maggiore consistenza della particella originaria **76** (cfr. *Allegati 03*); e come meglio di seguito rappresentato:



_sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto

in grigio – Estratto di mappa catastale di impianto (C.T.) in rosso – E.D.M. catastale attuale

in verde – attuale p.lla 1967 - - - - - p.lla catastale impianto 72

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)**: – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme

quesito 4

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

LOTTO UNICO DI VENDITA

piena ed intera proprietà dell'abitazione civile ubicata nel Comune di Mugnano di Napoli (NA) all'attuale strada Provinciale Mugnano Melito n.125/A, piano terra, primo e secondo; composta al *piano terra* da **portico, ingresso, soggiorno/cucina, bagno** e un **ripostiglio** (sottoscala), oltre al vano scala di accesso ai piani superiori e allo **spazio esterno**; al *piano primo* da **disimpegno, soggiorno/cucina** e un **bagno**, oltre due **balconi**, al *piano secondo* da **disimpegno, tre camere** e un **bagno**, oltre due **balconi**,; distinta al NCEU al *foglio 1 particella 1967 sub 39, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani*; confina: a **nord** con altra u.i.u. (sub.40), a **sud** con altra u.i.u. (sub. 36), a **est** con viale interno (B.C.N.C. sub. 2) e a **ovest** con altra proprietà (p.lla 1834) con (...) *ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, ogni onere, peso e gravame, tutte le connesse servitù attive e passive, ogni ragione, azione e diritto ed in particolare i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e del complesso immobiliare di cui quanto venduto è porzione (...).*

Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/difformità rispetto alla planimetria catastale rinvenuta; in linea generale, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato rinvenuto, si rileva al *piano terra* l'aumento della superficie utile dell'unità e quindi del numero dei vani, la maggiore superficie esterna rilevata, la diversa disposizione di alcune murature (interne e esterne), la diversa conformazione della rampa scale di accesso ai piani superiori, la copertura di parte dello spazio esterno (lato ovest) e la diversa altezza interna rilevata; al *piano primo*, il diverso spessore di alcune murature interne (vano scala), la diversa conformazione della rampa scale e lo spostamento del vano portafinestra nel soggiorno/cucina; al *piano secondo*, la diversa conformazione della rampa scale e la diversa altezza interna rilevata.

L'intero complesso residenziale risulta edificato in virtù di **Permesso di Costruire n.69 del 07.11.2007** prot. n.17763/2006 e successiva variante in corso d'opera per mezzo di **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.133 del 16.10.2009, prot. n.20207**. Per il frazionamento dell'originario subalterno in due unità abitative e al recupero abitativo dei locali sottotetto esistenti (ai sensi della Legge Regionale n.19/2009, art.8 comma 2°), è stata presenta **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.43 del 05.03.2010, prot. n.4624**; sono stati rinvenuti la dichiarazione di **inizio dei lavori, prot. n.7597 del 22.04.2010** e la **dichiarazione di fine lavori, prot. n.9513 del 24.05.2010**. Per le opere realizzate, e così come dichiarato dal dante causa nel titolo di provenienza in capo ai debitori esecutati, risulta rilasciata la **dichiarazione di abitabilità prot. n.4915 del 22.03.2011**; la stessa però **non è stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale**. Lo stato di fatto rilevato per l'u.i.

oggetto di procedimento, come meglio evidenziato nell'elaborato peritale e al quale ci si riporta integralmente, si mostra in difformità dall'ultimo titolo edilizio rinvenuto (D.I.A. n.43 del 05.03.2010) con modifiche riguardanti, in generale, l'aumento della superficie utile interna (e quindi della volumetria generale), il mutamento della destinazione d'uso di parte del piano terra, la modifica dei prospetti, la configurazione interna dell'unità, la modifica del vano scala e le diverse altezze interne rilevate.

Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO BASE € 230.000,00 (duecentotrenta mila euro)

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

quesito 5

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.** Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso

di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre 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.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. *Allegato 04*), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. *Allegato 05*), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Poiché la ricostruzione della provenienza ultraventennale del bene si estende al terreno su cui è stato costruito, per una maggiore comprensione è opportuno partire dal titolo di proprietà più remoto, risalente a più di cento anni fa. Il terreno, infatti, nel corso del tempo, è stato oggetto di numerose successioni, trasferendosi nell'ambito della stessa famiglia, con passaggi avvenuti tra germani, figli e nipoti. Attraverso la documentazione reperita, la ricostruzione contenuta nei vari atti individuati e le indagini effettuate si possono quindi elencare i seguenti passaggi:

1. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA - TESTAMENTO PUBBLICO del 30.12.1913, pubblicato giusta verbale per notar **OMISSIS OMISSIS** di Mugnano di Napoli del 29.06.1925, a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** fu **OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)** e contro **OMISSIS OMISSIS** fu **OMISSIS** (deceduta il **OMISSIS**);

2. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata a Marano di Napoli il **18.03.1921** al n.99 vol.61, a favore di **OMISSIS OMISSIS** fu **OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)** e contro **OMISSIS OMISSIS** fu **OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)** e deceduta il **OMISSIS**); (*successione testamentaria - TESTAMENTO PUBBLICO del 30.12.1913, pubblicato giusta verbale per notar OMISSIS OMISSIS di Mugnano di Napoli del 10.12.1920*).

Con atto innanzi al Cancelliere della Pretura di Marano di Napoli in data 12.05.1949 registrato a Giugliano in Campania il 12.05.1949 al n.181, gli eredi nipoti **OMISSIS** **OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**, in rappresentazione del figlio premorto **OMISSIS**, hanno rinunciato all'eredità.

5. **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** registrata a Giugliano in Campania il **12.01.1954** al n.96 vol.122 e integrata con **DENUNCIA** del **15.01.1954** n.99 vol.122, trascritta a *Napoli 3* il **20.02.1954** ai nn. 4869/3859, a favore di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS**

OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS, OMISSIS) e **OMISSIS OMISSIS** fu **OMISSIS** (coniuge, per l'usufrutto uxorio, deceduta in data 6 dicembre 1968) contro **OMISSIS OMISSIS** fu **OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS, 30.10.1881** e deceduto 28.10.1948).

6. CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata a Giugliano in Campania (NA) il **03.02.1950** al n.64 vol.118 e successive **DENUNCE** del **12.01.1954** n.98 vol.122 e del **24.02.1955** n.2 vol.125, **a favore** di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)**, e **contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS** fu **OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS** e deceduto il **OMISSIS**) (*successione testamentaria - TESTAMENTO OLOGRAFO del 14.11.1948, pubblicato giusta verbale per notar OMISSIS OMISSIS di Napoli del 17.08.1949 rep.n.7106/3437*);

7. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata a Giugliano in Campania al n.14 vol.133 e trascritta a *Napoli 3* il **14.06.1958** ai nn. 19845/14637, a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)**, e contro **OMISSIS OMISSIS** fu **OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS** e deceduta il **OMISSIS**) (*successione testamentaria - TESTAMENTO OLOGRAFO del 10.08.1949, pubblicato giusta verbale per notar OMISSIS OMISSIS di Mugnano di Napoli del 26.01.1958 rep.n.2234, registrato a Giugliano in Campania il 28.01.1958 al n.642, trascritto a Napoli 3 il 08.02.1958 ai nn. 4285/3139*).

8. ATTO DI CESSIONE per notar **OMISSIS OMISSIS** di Napoli del **19.06.1959**, trascritto a *Napoli 3* il **30.06.1959** ai nn.24313/17809, a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS**

OMISSIS, OMISSIS), da OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)

9. ATTO DI CESSIONE per notar **OMISSIS OMISSIS** di Napoli del **25.03.1960**, trascritto a Napoli 3 il **01.04.1960** ai nn.11934/8664, a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)**, da **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)**

10. ATTO DI CESSIONE per notar **OMISSIS OMISSIS** di Mugnano di Napoli del **31.10.1963** rep.n.468/267, trascritto a *Napoli 3* il **20.11.1963** ai nn.52440/38525, a favore di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)**, da **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)**

11. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata a Napoli al n.84 vol.155 e trascritta a Napoli 3 il **07.10.1968** ai nn. 45938/33157, a favore di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)** e contro **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS** e deceduto il **OMISSIS)** (*successione testamentaria - TESTAMENTO OLOGRAFO del 10.11.1957, pubblicato giusta verbale per notar OMISSIS OMISSIS di Cicciano del 25.05.1968 rep.n.2234, registrato a Nola il 15.06.1968 al n.1338*).

con la successione è stato riconosciuto l'usufrutto a **OMISSIS OMISSIS** e la nuda proprietà al germano **OMISSIS OMISSIS**, consolidatosi al decesso di questi il 18.02.1972.

12. TESTAMENTO OLOGRAFO del **26.10.1963**, pubblicato giusta verbale per notar **OMISSIS OMISSIS** di Napoli del **04.05.1972** rep.n.8055/1434, a favore di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)**, contro **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS** e deceduto il **OMISSIS)**;

13. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata a Napoli il **03.11.1986** n.6054 vol.2995 e trascritta a Napoli 2 il **11.05.1987** ai nn.12420/9727, a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS)**, contro **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS,**

OMISSIS e deceduto il **OMISSIS**) (*successione testamentaria - TESTAMENTO OLOGRAFO del 22.02.1982, pubblicato giusta verbale per not. OMISSIS OMISSIS di Napoli del 09.05.1986 rep.n.20540/4286, registrato a Napoli il 21.05.1986 al n.7501*)

In virtù dei suddetti passaggi di proprietà, i germani **OMISSIS OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS OMISSIS** ed **OMISSIS** risultavano titolari del terreno. A **OMISSIS** sono quindi succeduti i figli **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS** e **OMISSIS**, in virtù delle seguenti successioni:

14. CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE del **06.07.2007** rep. n.2297, vol. n.4683, trascritta il **14.01.2008** ai nn. 1892/1175, **a favore** dei sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS), OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS), OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), l' OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 9/1728, e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, per il diritto di proprietà per la quota di 9/864 (3/288), e **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS e deceduto il OMISSIS)**, per il diritto di proprietà per la quota di 9/288, tra gli altri beni, del terreno distinto al C.T. del Comune di Mugnano di Napoli (NA) al foglio **1**, p.lla **1833**, consistenza 2000 ca (*cfr. Allegato 05e1*);

relativamente alla suddetta successione vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** trascritta l'**11.02.2010** ai nn.6438/4233 (*cfr. Allegato 05e2*), in virtù di atto di compravendita per notar **OMISSIS OMISSIS** del 13.07.2007, rep. n.169157 e raccolta n.29646, trascritto il 18.07.2007 ai nn.52511/25857 (*cfr. Allegato 05c*).

15. CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE del **06.07.2007** rep. n.796, vol. n.55, trascritta il **17.12.2013** ai nn. 55921/37464, **a favore** dei sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS), OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), l' OMISSIS; c.f.: OMISSIS**

OMISSIS), ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 3/1152 e **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS e deceduta il OMISSIS**), per il diritto di proprietà per la quota di 3/288, tra gli altri beni, del terreno distinto al C.T. del Comune di Mugnano di Napoli (NA) al foglio **1**, p.lla **1833**, consistenza 20 are (cfr. *Allegato 05d1*);

relativamente alla suddetta successione vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** trascritta l'**11.02.2010** ai nn.6439/4234 (cfr. *Allegato 05d2*), in virtù di atto di compravendita per notar **OMISSIS OMISSIS** del 13.07.2007, rep. n.169157 e raccolta n.29646, trascritto il 18.07.2007 ai nn.52511/25857 (cfr. *Allegato 05c*).

16. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **10.05.2011**, rep. n.177099 e raccolta n. 35112, registrato a Napoli 3 il 12.05.2011 al n.4293/T e trascritto alla Conservatoria di Napoli 2 il **13.05.2011** ai nn.20449/14423, con cui i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), per il diritto di nuda proprietà, e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS**), per il diritto di usufrutto vitalizio, **acquistano** dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), il diritto di **piena proprietà (...)** *dell'unità immobiliare sita nel Comune di Mugnano di Napoli (Na) alla Via Provinciale Mugnano Melito N."125/A" appresso descritta: **abitazione unifamiliare** distinta dall'int."C" articolata su piano **terra, primo e secondo** composta: al **piano terra**: da **porticato e corte annessa**; al **piano primo**: da **salone con angolo cottura e Wc**; al **piano secondo**: da **tre camere e Wc**, il tutto collegato da scala interna (...)* (...) riportata all'**Agenzia** del Territorio di **Napoli – Comune di Mugnano di Napoli – catasto dei fabbricati – al foglio 1 – in ditta aggiornata – Via Provinciale Mugnano Melito N.125/A – P/T-1-2-interno C – particella: 1967/sub.39 (ex sub.4)-A/2 (...) (cfr. *Allegato 05a*);**

17. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **13.07.2009**, rep. n.173375 e raccolta n. 32549, trascritto alla Conservatoria di Napoli 2 il **29.07.2009** ai nn.47679/34599, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS**), **acquista** dalla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.r.l. (OMISSIS OMISSIS (NA); c.f.: OMISSIS**), il **diritto di proprietà** per la quota 1/1 dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di

Mugnano di Napoli (NA) al Foglio 1, p.lla 1967, sub. 4, categoria C – in corso di costruzione (cfr. Allegato 05b);

18. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **13.07.2007**, rep. n.169157 e raccolta n. 29646, trascritto alla Conservatoria di Napoli 2 il **18.07.2007** ai nn.52511/25857, con cui la società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.r.l.** (**OMISSIS OMISSIS** (NA); c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), **acquista** dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), per il diritto di proprietà per la quota di 496/1152, **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), per il diritto di proprietà per la quota di 532/1152, **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), per il diritto di proprietà per la quota di 52/1152, **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), per il diritto di proprietà per la quota di 36/1152, **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), l' **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 9/1152, il **diritto di proprietà dell' (...) appezzamento di terreno della superficie di are 20.00 (are venti) circa, di cui mq."1414" ricadenti in zona B e mq.586 ricadenti in zona D3 (...)**, distinto al C.T. del Comune di Mugnano di Napoli (NA) al foglio 1, p.lla 1833, consistenza 20 are (cfr. Allegato 05c);

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

quesito 6

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

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

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

secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad 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) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o

comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di richiesta inoltrata a mezzo p.e.c. in data 09.07.2024 (prot. n. 26356 del 10.07.2024) (cfr. Allegato 06a), risulta che l'intero complesso residenziale denominato "**OMISSIS OMISSIS OMISSIS**", di cui è parte integrante il bene *de quo*, è stato edificato in virtù di **Permesso di Costruire n.69** del **07.11.2007** prot. n.17763/2006 rilasciato, vista la domanda a firma della sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA) il OMISSIS)**, quale Amm.re Unico della società "**OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.r.l.**", per l'esecuzione dei lavori di (...) *Realizzazione di un complesso immobiliare costituito da un fabbricato per civili abitazioni formato da piano interrato destinato a garage, piano terra destinato a locale commerciale e civile abitazione, piano primo e secondo destinato a civile abitazione, piano terzo e quarto destinato a civile abitazione e sottotetto non abitabile e da n. 6 villette a schiera formate da piano terra porticato, piano primo destinato a civili abitazioni e piano sottotetto non abitabile (...) (...) in Catasto Terreni al Foglio particella n.1833 e 1834 ubicata in via Mugnano Melito s.n.c. (...) (cfr. Allegato 06b).*

Successivamente, in **variante in corso d'opera** al P. di C. 69/06, su richiesta della stessa società e unitamente al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS)**, è stata rinvenuta la **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.133** del **16.10.2009, prot. n.20207**, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380⁴ e dell'art. 2 della Legge Regionale 25 novembre 2001 n.19⁵ (cfr. Allegato 06c).

Con atto di compravendita per notar **OMISSIS OMISSIS** del 13.07.2009, rep. n. 173375 e raccolta n.32549, trascritto il 29.07.2009 ai nn. 47679/34599, il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS)** ha acquistato dalla società **OMISSIS OMISSIS S.r.l.** l'unità abitativa distinta al C.F. del Comune di Mugnano di Napoli (NA) al foglio 1, p.lla 1967, subalterno 4 (attuali subb. 39 – bene *de quo* - e 40) (cfr. Allegato 05c): per il frazionamento dell'immobile in due unità abitative distinte e al recupero abitativo dei locali di sottotetto esistenti (ai sensi della Legge

⁴ Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

⁵ Procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio di interventi sostitutivi - Individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività - Approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del Programma Pluriennale di Attuazione - Norme in materia di parcheggi pertinenziali - Modifiche alle Leggi Regionali 28 novembre 2000, n. 15 e 24 marzo 1995, n. 8";

Regionale n.19/2009⁶, art.8⁷ comma 2^o), lo stesso ha quindi presentato **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.43 del 05.03.2010, prot. n.4624**, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 2 della Legge Regionale 25 novembre 2001 n.19 (cfr. *Allegato 06d*). Relativamente all'anzidetta D.I.A., sono stati rinvenuti la dichiarazione di **inizio dei lavori, prot. n.7597 del 22.04.2010** e la **dichiarazione di fine lavori, prot. n.9513 del 24.05.2010** (cfr. *Allegato 06d*).

Per le opere realizzate, e così come dichiarato dal *dante causa* nel titolo di provenienza in capo ai debitori esecutai, risulta rilasciata la **dichiarazione di abitabilità prot. n.4915 del 22.03.2011**; la stessa però **non è stata rivenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale** (cfr. *Allegato 06e*).

Agli atti dell'Ente comunale, relativamente all'intero complesso immobiliare e, in particolare, all'unità immobiliare oggetto di procedimento, **non risultano presentati ulteriori provvedimenti autorizzativi** (*Licenze Edilizie, Permessi di Costruire, Condoni, ecc*), **neppure in sanatoria, né risultano presentate altre pratiche edilizie** (*D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., ecc.*) **a nome dei debitori esecutati né dei danti causa** (cfr. *Allegato 06e*). Inoltre, e in merito invece a tutto quant'altro richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale (cfr. *Allegato 06a*), ovvero dell'esistenza di eventuali provvedimenti relativi al fabbricato/immobile oggetto di esecuzione (*ordinanze di demolizione e/o ripristino, ecc...*), se appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente (ex art.826⁹ c.c.), ecc., lo stesso ufficio non ha fornito alcuna certificazione/attestazione in merito (cfr. *Allegato 06e*).

L'intero complesso immobiliare, inoltre, e nello specifico l'unità immobiliare staggita e oggetto di stima, per le proprie caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni del Decreto Legislativo n.42**

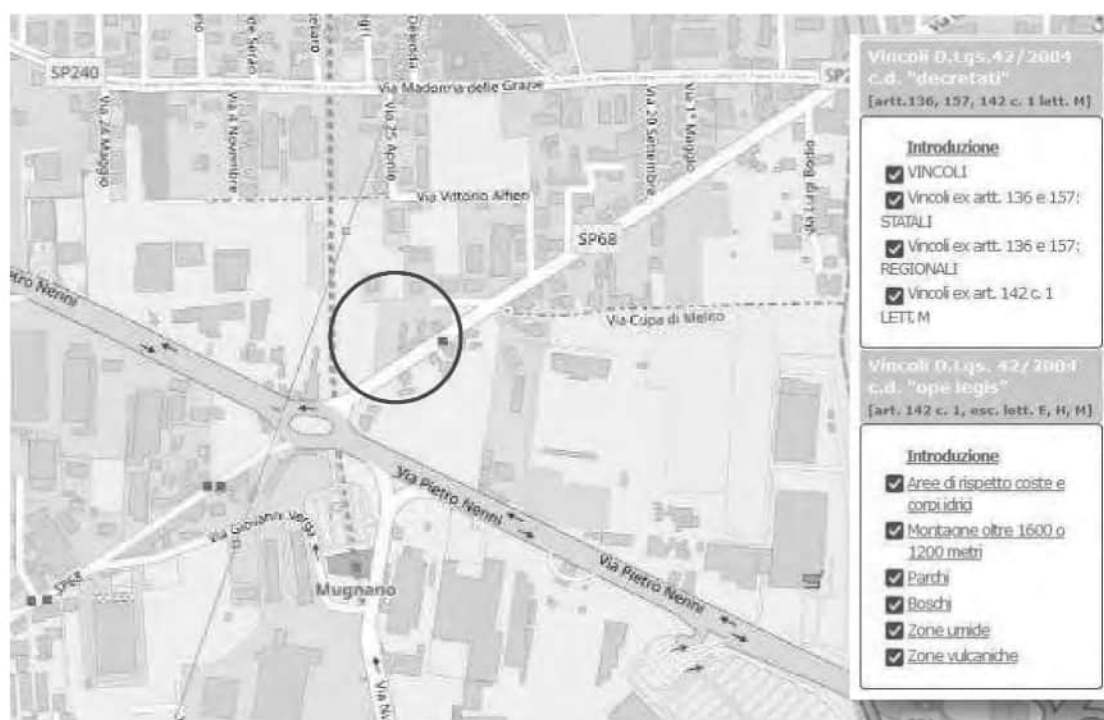
⁶ Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa”;

⁷ Misure di semplificazione in materia di governo del territorio;

⁸ Per i sottotetti realizzati alla data dell'1 gennaio 2019 sono applicabili gli effetti delle norme di cui alle leggi regionali 28 novembre 2000, n. 15 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti), e 28 novembre 2001, n. 19 (Procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio di interventi sostitutivi – Individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività – Approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del programma pluriennale di attuazione - Norme in materia di parcheggi pertinenziali - Modifiche alla legge regionale 28 novembre 2000, n. 15 e alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8);

⁹ art. 826 c.c. – Patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni;

del 22 gennaio 2004¹⁰, **Parte II**; mentre per i vincoli, e di cui alla Parte III del suddetto D. Lgs 42/2004, **non risultano emanati provvedimenti specifici di tutela paesaggistica**; così come si evince dalla certificazione resa dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, prot. n.16548 - P del 01.08.2024 (cfr. *Allegato 06f*). Quanto sopra trova conferma dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP¹¹) del Ministero della Cultura* (oltre che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, dove non si annoverano relative trascrizioni), dai quali si evince¹² che il bene *de quo* non risulta sottoposto ai vincoli del D. Lgs n.42¹³ del 22



_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura

¹⁰ D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n.137 (G.U. n.45 del 24 febbraio 2004);

¹¹ Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

¹² In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

¹³ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

gennaio 2004 c.d. “*decretati*” (artt.136, 157, 142 c.1 lett. M) e c.d. “*ope legis*” (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M).

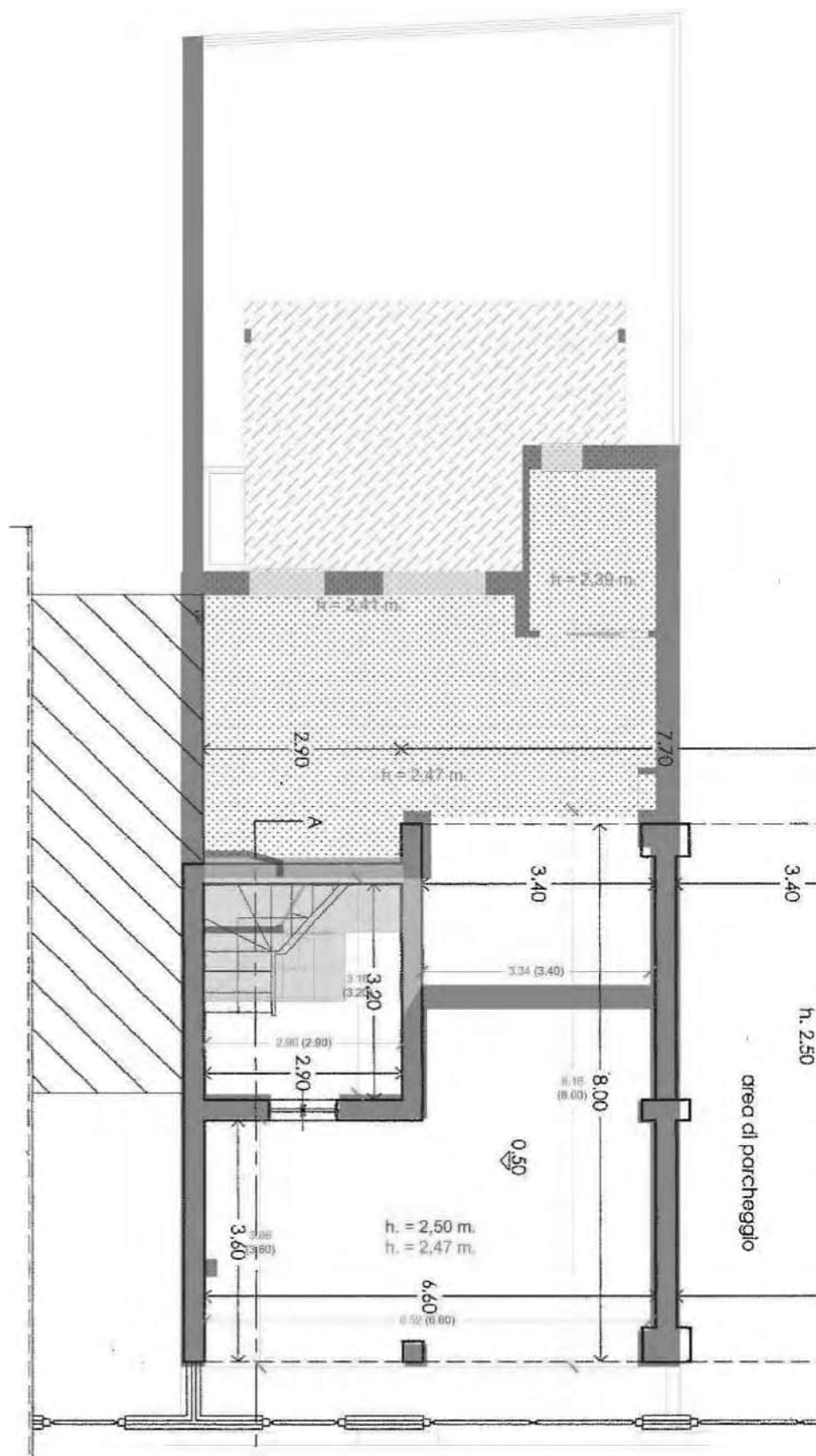
Infine, si rappresenta che per l'unità abitativa *de quo* **non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica** (A.P.E.) in corso di validità, ma in allegato alla dichiarazione di ultimazione dei lavori prot. n.9513 del 24.05.2010, tra gli altri documenti, è stata rinvenuta copia dell'attestato di Certificazione Energetica (per il bene *de quo*, sub. 39) del 15.05.2010 (*cfr. Allegato 06d*).

ANALISI DIFFOMITA' RISCONTATE

Occorre premettere che l'analisi delle differenze/difformità e quindi della rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli autorizzativi rilasciati/denunciati può essere effettuata esclusivamente per il bene oggetto di esecuzione. Per quanto premesso, quindi, dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato rispetto ai grafici rinvenuti della **Denuncia di Inizio Attività n.43 del 05.03.2010**, prot. n.4624, pur constatando (seppur parzialmente) una corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate o comunque con un differimento minimo da esse rientrante nel margine di tolleranza del 4% previsto dall'art.34-bis – comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, a prescindere dalle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica degli elaborati stessi e dalle dissomiglianze geometriche di lieve entità, si evidenziano per il bene *de quo*, al piano terra (*cfr. Allegato 13 – grafico 05*):

- l'aumento della superficie utile dell'unità abitativa;
- la diversa conformazione degli spazi;
- l'apertura di nuovi vani finestra/porta finestra;
- la diversa conformazione della rampa scale di accesso ai piani superiori;
- la copertura di parte dello spazio esterno (lato ovest);

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



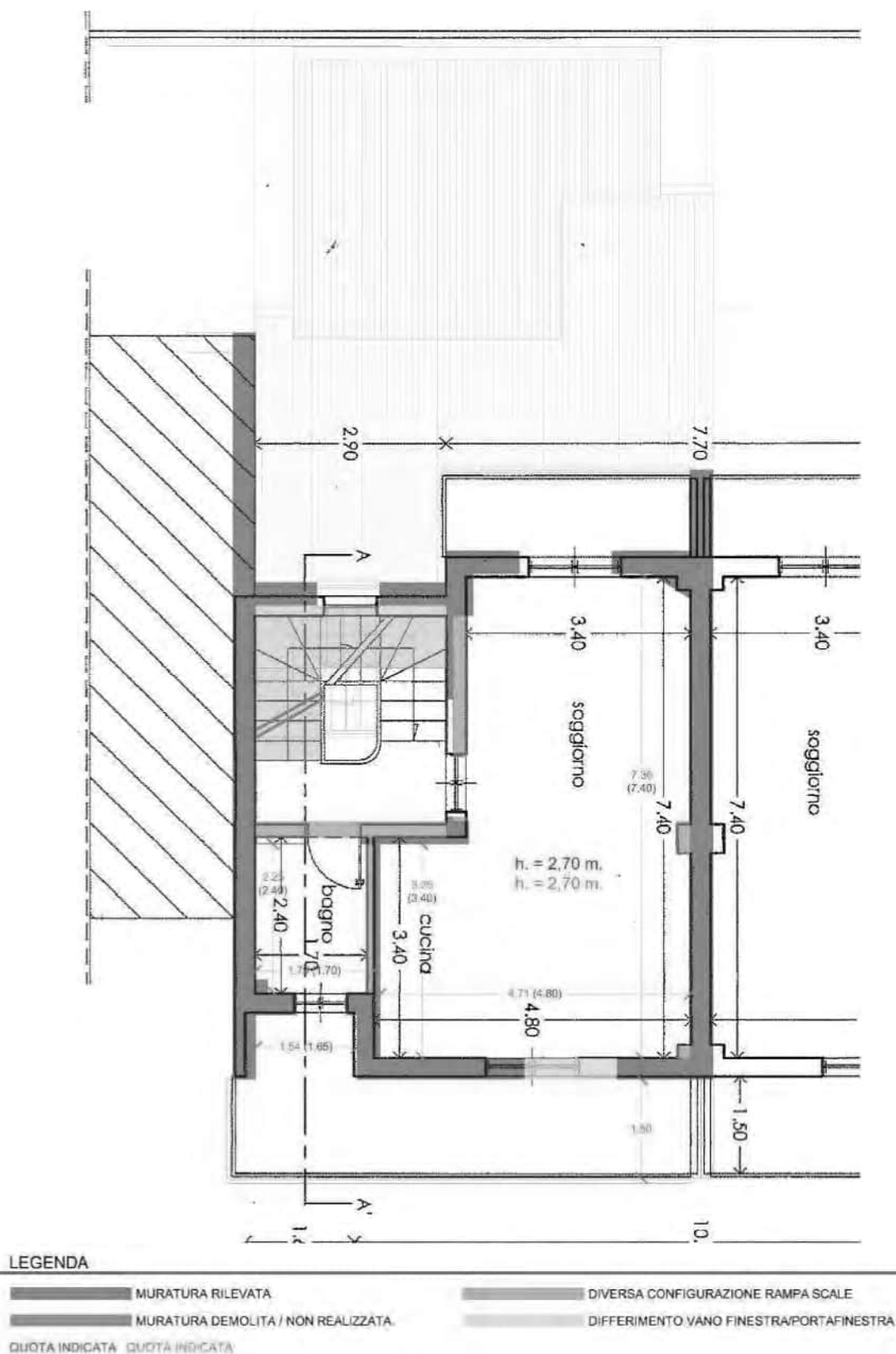
LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		DIVERSA CONFIGURAZIONE SCALA INTERNA
	MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA		NUOVA APERTURA RILEVATA
	NUOVA SUPERFICIE INTERNA RILEVATA attuale living (cucina e soggiorno) e bagno		QUOTA INDICATA QUOTA INDICATA
			NUOVA COPERTURA RILEVATA

_sovrapposizione urbanistica – grafico D.I.A rinvenuto e stato di fatto rilevato piano terra

per il piano primo si evidenzia (cfr. Allegato 13 – grafico 06):

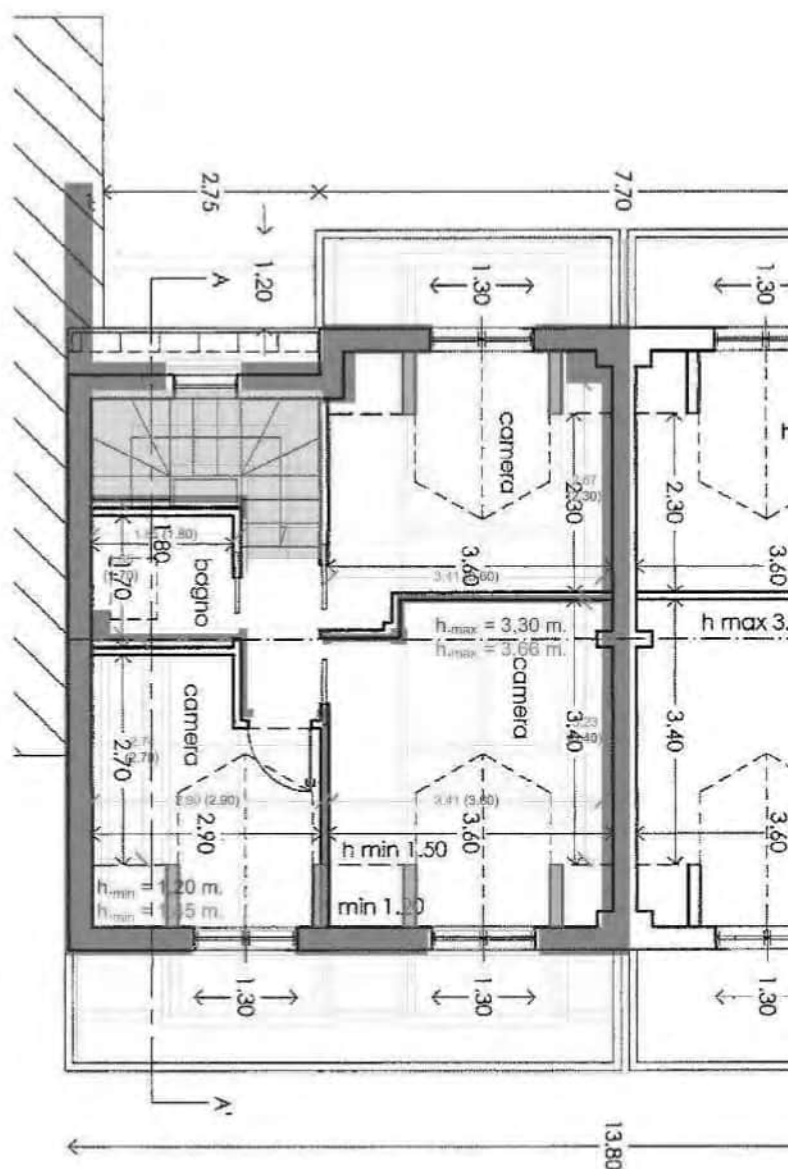
- il diverso spessore di alcune murature;
- la diversa conformazione della rampa scale;
- lo spostamento del vano portafinestra nel soggiorno/cucina;



_sovrapposizione urbanistica – grafico D.I.A rinvenuto e stato di fatto rilevato piano primo

per il piano secondo, invece, si evidenzia (cfr. Allegato 13 – grafico 07):

- la mancata realizzazione di alcune murature interne;
- la diversa conformazione della rampa scale;
- la diversa altezza minima interna rilevata (1,45 ml. rilevati a fronte dei 1,20 indicati);
- la diversa altezza massima interna rilevata (3,66 ml. rilevati a fronte dei 3,30 indicati);



LEGENDA

MURATURA RILEVATA

MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA

DIVERSA CONFIGURAZIONE RAMPA SCALE

QUOTA INDICATA QUOTA INDICATA

_sovrapposizione urbanistica – grafico D.I.A rinvenuto e stato di fatto rilevato piano secondo

Per quanto sopra rilevato, l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risulta difforme dall'ultimo titolo edilizio rinvenuto (D.I.A. n.43 del 05.03.2010) con modifiche riguardanti, in generale, l'aumento della superficie utile interna (e quindi della volumetria generale), il mutamento della destinazione d'uso di parte del piano terra, la modifica dei prospetti, la configurazione interna dell'unità, la modifica del vano scala e le diverse altezze interne rilevate.

Così come da informazioni fornite in sede di accesso dal tecnico comunale, che comunque non si è espresso formalmente circa l'eventuale sanabilità per tutto quanto sopra esposto, e a mero parere dello scrivente, le difformità sopra indicate dovranno essere soggette, ai fini di un **eventuale** rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ad **accertamento di conformità** ai sensi dell'art.36 bis (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380¹⁴ (*In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32*). In base al comma 5 dello stesso articolo, il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) *pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della*

¹⁴ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. All'esito del deposito della documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente, il cui responsabile si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque (45) giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta¹⁵.

L'**eventuale regolarizzazione** resta subordinata, comunque e in primo luogo alla verifica e all'analisi **dell'intero complesso residenziale** edificato sulla p.lla catastale 1967, di cui il bene pignorato è parte, e successivamente **al deposito della documentazione progettuale e a tutto quant'altro necessario all'istruttoria della pratica** stessa, così come anche riferito dall'ufficio tecnico comunale, al fine di valutare, nel caso, la natura delle variazioni effettuate e quindi l'eventuale delinarsi del carattere "essenziale" come definito dall'art. 32¹⁶ del D.P.R. 380/2001, da cui dipendono i conseguenti risvolti pregiudizievoli previsti in applicazione dell'art.31¹⁷ o dell'art.34¹⁸ del citato Decreto. Si chiarisce altresì, e ai soli fini informativi, che qualora (...) *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. (...)* ¹⁹.

A seguito dell'**eventuale regolarizzazione** e/o ripristino, inoltre, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24²⁰, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e

¹⁵ comma 6, art.36 bis (L), d.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

¹⁶ art. 32 (L) Determinazioni delle variazioni essenziali;

¹⁷ art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

¹⁸ art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;

¹⁹ art. 34 (L) – comma 2;

²⁰ art.24 (L) Agibilità;

prevista dal comma 5 del suddetto articolo (...) a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi"; e-bis) attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 [aggiornamento 20/03/2024: lettera e-bis) introdotta dall'art. 4 comma 1, lettera b) del dlgs 207/2021] (...), oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

Non potendo basare le dovute valutazioni sulla sola unità pignorata, ma dovendo estendere necessariamente (in particolar modo in caso di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001) **l'analisi all'intero complesso residenziale e quindi anche a porzioni estranee alla procedura e di proprietà di soggetti terzi, in tale sede non è possibile pronunciarsi in merito alla detta regolarizzazione. In definitiva, considerato che anche l'Ufficio Tecnico Comunale non si è espresso circa lo stato delle difformità rilevate, sulla possibilità di regolarizzazione delle stesse, sulle modalità, sui relativi costi previsti, nonché sulle conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, le stesse possono essere valutate e definite in maniera precisa solo al momento dell'effettiva presentazione delle pratiche agli enti competenti.**

Quindi, per tutto quanto sopra illustrato, ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, ribadendo che **non è possibile stabilire il concreto esito dell'istruttoria** e/o quantificare analiticamente i costi da detrarre, in quanto variabili in funzione delle effettive

pratiche da presentare, dalle richieste avanzate da ogni singolo professionista coinvolto e quant'altro necessario a rendere il bene *de quo* conforme e/o al contempo considerare il diniego della richiesta effettuata e quindi ipotizzare i conseguenti provvedimenti sanzionatori, di ripristino allo stato di progetto e/o di autotutela da parte dell'Ente Comunale, è preferibile applicare in luogo dei suddetti costi un coefficiente riduttivo (calcolato in %), valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo ipotecario per notar Alfonso MONDA del 10.05.2011, rep. n. 177100 e racc. n. 35113, registrato a Napoli 3 il 12.05.2011 al n.429415 e iscritto a Napoli 2 il 13.05.2011 ai nn.20450/3313*, **è successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **il bene staggito e oggetto di stima non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40²¹, comma 6, della legge n. 47²² del 1985 o dall'art. 46²³, comma 5 del D.P.R. n. 380²⁴ del 2001** (già art. 17²⁵, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Altresì, e ai soli fini espositivi, si rileva che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso gli uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e/o del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo), rispettivamente del 21.11.2022 (notifica dell'atto di precetto) e del 16.01.2023 (notifica atto di pignoramento) e comunque sempre successive al suddetto termine ultimo e quindi alle previsioni legislative.

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

quesito 7

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

²¹ art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

²² Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

²³ art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

²⁴ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

²⁵ Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

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.).

Al momento dell'accesso l'unità immobiliare *de quo* era **occupata e in uso** ai debitori eseguiti (cfr. Allegato 01 e 07).

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

quesito 8

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

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

- 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;
- 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;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 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:

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

Dagli accertamenti effettuati presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), sul bene *de quo* risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A1. CESSIONE DI INDICE DI EDIFICABILITA' per notar **OMISSIS OMISSIS** del **02.07.2009**, rep. n.173323 e raccolta n.32509, trascritta il **23.07.2009** ai nn.46117/33453, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, **cede e trasferisce** alla società **OMISSIS OMISSIS S.r.l. (OMISSIS OMISSIS (NA); c.f.: OMISSIS)** (...) *un volume edificabile nella misura di metri cubi 937,60, su una superficie edificabile di mq."586" ricadenti in zona "D", per un indice di edificabilità pari a 1,60 (uno virgola sessanta) facenti parte del predetto appezzamento di terreno sito in agro di Mugnano di Napoli (NA) riportato all'agenzia del territorio di Napoli - comune di Mugnano di Napoli - catasto dei terreni - al foglio 1 - particella: -1967 (ex p.lla 1833) - ente urbano - are 20,00. (...) (cfr. Allegato 08a);*

A2. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO per notar **OMISSIS OMISSIS** del **11.12.2009**, rep. n.174155 e raccolta n.33096, trascritto il **28.12.2009** ai nn.74674/53622, a **favore** del **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA); c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, e **contro** il sig. **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e la società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.r.l. (OMISSIS OMISSIS (NA); c.f.: OMISSIS)**, gravante il diritto di proprietà per la quota 1/1, tra gli altri beni, dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli (NA) al Foglio 1, p.lla **1967**, sub. **4** (cfr. Allegato 08b);

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **16.01.2023**, rep. n.14095, emesso dal Tribunale di Napoli Nord - UNEP, trascritto il **15.02.2023** ai nn. 8081/5837, **contro** i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, per il diritto di nuda proprietà, e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, per il diritto di

usufrutto, e **a favore** di **ISEO SPV S.R.L.** (con sede in Conegliano (TV), c.f.: 05045600268), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Mugnano di Napoli (NA) al **foglio 1 particella 1967, sub. 39**, categoria A/2, via Mugnano Melito n.125/A, interno C, piano T-1-2 (cfr. Allegato 08c);

la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.47/2023.

B2. IPOTECA VOLONTARIA iscritta il **13.05.2011** ai nn.20450/3313, derivante da **concessione a garanzia di mutuo ipotecario** (ipoteca totale di € 500.000,00 su con capitale di € 250.000,00), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **10.05.2011**, rep. n.177100 e raccolta n.35113, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Napoli 3 il 12.05.2011 al n.429415; **contro** i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, e **a favore** di **BANCA POPOLARE COMMERCIO e INDUSTRIA S.p.A.** (con sede in Milano (MI), c.f.: 03910420961), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Mugnano di Napoli (NA) al **foglio 1 particella 1967, sub. 39**, categoria A/2, via Provinciale Mugnano Melito n.125/A, interno C, piano T-1-2 (cfr. Allegato 08d);

DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio illustrato al precedente *quesito 3* e al quale ci si rimanda integralmente, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica della planimetria rinvenuta, si rileva al *piano terra* l'aumento della superficie utile dell'unità e quindi del numero dei vani, la maggiore superficie esterna rilevata, la diversa disposizione di alcune murature (interne e esterne), la diversa conformazione della rampa scale di accesso ai piani superiori, la copertura di parte dello spazio esterno (lato ovest) e la diversa altezza interna rilevata; al *piano primo*, il diverso spessore di alcune murature interne (vano scala), la diversa conformazione della rampa scale e lo spostamento del vano portafinestra nel soggiorno/cucina; al *piano secondo*, infine, la diversa conformazione della rampa scale e la diversa altezza interna rilevata.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6* e al quale ci si riporta integralmente, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta realizzata in difformità dall'ultimo titolo edilizio rinvenuto (in generale) in merito all'aumento della superficie utile interna (e quindi della volumetria complessiva), al mutamento della destinazione d'uso di parte del piano terra, alla modifica dei prospetti, della configurazione interna dell'unità, del vano scala e delle diverse altezze interne.

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

quesito 9

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

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio²⁶ (<https://dati.agenziademanio.it>) risulta che il bene *de quo* **non ricade su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

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

quesito 10

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 presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di 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.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché sulla base delle risultanze catastali dell'Ufficio del Territorio di Napoli (*cfr. Allegato 03*), risulta che l'area su cui ricade il bene staggito e oggetto di esecuzione **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (*cfr. Allegato 09*) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici**.

²⁶ Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

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

quesito 11

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

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

Il bene oggetto di stima **fa parte di un Condominio regolarmente costituito denominato "OMISSIS OMISSIS OMISSIS"**, gestito dall'amm.re protempore dott. **OMISSIS OMISSIS**.

A seguito dell'accesso eseguito unitamente al custode giudiziario, lo scrivente ha provveduto ad inviare istanza formale a mezzo p.e.c. in data 19.06.2024 (cfr. *Allegato 10*) all'amm.re p.t. circa ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. Nonostante, però, la richiesta inoltrata e il successivo colloquio per le vie brevi, nessuna informazione e/o comunicazione, né tantomeno una documentazione al riguardo (tabelle millesimali, regolamento condominiale, bilanci approvati, ...) è stato fornito allo scrivente. Di conseguenza, la presente relazione viene depositata mancante delle dette informazioni condominiali.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

quesito 12

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.

12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*²⁷(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è

²⁷ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*²⁸(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*²⁹ (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione.

Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare³⁰.

²⁸ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

²⁹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

³⁰ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria A/2 (*abitazioni civili*).

Le indagini, *in primis*, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo (2°) semestre 2023 (cfr. Allegato 11a). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di millecento euro per metro quadrato (1.100 €/m²) e milleseicentocinquanta euro per metro quadrato (1.650 €/m²), con un valore medio di **milletrecentosettantacinque euro per metro quadrato (1.375 €/m²)**, per le *Abitazioni civili* (cfr. Allegato 11a):

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: MUGNANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA, VIA MADONNA DELLE GRAZIE, VIA NUOVA METROPOLITANA, CENTRO COMMERCIALE CITTA' MERCATO, ST. PROV. CANNITO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650
-------------------	---------	------	------

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650		3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1150	L	2,5	3,8	L
Box	NORMALE	620	940	L	2,6	3,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1750	L	3,8	5,8	L

_Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2023 – sem. 2

Onde conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero Comune, indica un valore unitario medio di **milleseicentoottanta euro per metro quadrato (1.680 €/m²)** per la tipologia degli *appartamenti* (cfr. Allegato 11b);
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **milleottocentoquarantatre euro per metro quadrato (1.843 €/m²)** (cfr. Allegato 11c);

- Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra mille tredici euro per metro quadrato (1.013 €/m²) e milleseicentonovantatre euro per metro quadrato (1.693 €/m²), con un valore medio di **mille trecentocinquantaquattro euro per metro quadrato (1.353 €/m²)**, per abitazioni in stabili di qualità **nella media** di zona (cfr. Allegato 11d).

Altre indagini, e al solo fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona (e nelle zone limitrofe). Analizzando il contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati della stessa tipologia di quello di cui è parte integrante il bene *de quo*, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 800 €/m² ai 1.900 €/m², in funzione comunque dell'esatta ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia, da considerare tendenzialmente più alti nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

Inoltre sono stati reperiti degli atti di vendita/cessione di beni simili e appartenenti allo stesso complesso immobiliare (**OMISSIS OMISSIS**) di via S.P. Mugnano - Melito, 125/A. In particolare è stato rinvenuto per notar **OMISSIS OMISSIS**, atto di **compravendita** del **11.01.2022**, rep. n.2282 e raccolta n.1797, trascritto il 24.01.2022 ai nn.2805/2188 (cfr. Allegato 11e) e per notar **OMISSIS OMISSIS**, atto di **compravendita** del **08.09.2020**, rep. n.70007 e raccolta 26425, trascritto il 11.09.2020 ai nn.33533/24443 (cfr. Allegato 11f).

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con gli identificativi dei beni e dei prezzi di vendita:

data atto	Registro gen. e part.	Repertorio e raccolta	identificativo catastale					Prezzo di vendita	Prezzo unitario
			foglio	particella	sub	categoria	consistenza (vani)	sup. catastale (mq)	
11.01.2022	2805/2188	2282/1797	1	1967	11	A/2	4,5	73	140.000,00 €
					30	C/6	-	20	
08.09.2020	33533/24443	70007/26425	1	1967	9	A/2	5	78	185.000,00 €
					24	C/6	-	22	

Confrontando le diverse fonti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro nei valori forniti dall'O.M.I.. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **milletrecentosettantacinque euro a metro quadrato (1.375 €/m²)** con riferimento alle *abitazioni civili* in uno stato manutentivo *normale*.

12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale delle unità immobiliari *de quo* è pari a centoottantuno virgola ottantacinque metri quadrati (181,85 m²), arrotondabile per comodità di calcolo a **centonovantanove metri quadrati (199 m²)**.

12.3 - STIMA DEI BENI

La valutazione dei beni *de quo* viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V_{u.m.})** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **milletrecentosettantacinque euro a metro quadrato (1.375 €/m²)**, con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 0,90 (ubicazione): l'unità immobiliare è posizionata nella parte esterna della fascia/zona considerata dell'O.M.I., ma comunque, facilmente raggiungibile e ben collegato con la restante parte del territorio comunale e con i territori limitrofi;

K₂ = 1,10 (*composizione interna*): buona sistemazione e divisione degli spazi;

K₃ = 1,10 (*stato di manutenzione e finiture*): gli immobili si presentano in buone condizioni di manutenzione non necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria;

K₄ = 1,00 (*impianti*): l'unità immobiliare è provvista di impianti (elettrico, idrico, riscaldamento con caldaia a GPL, ecc.) da verificare ed eventualmente adeguare;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 0,90 * 1,10 * 1,10 * 1,00 = 1,089 = \mathbf{1,09}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$1.375 \text{ €/m}^2 * 1,09 = 1.498,75 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.500,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$\mathbf{V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.500 \text{ €/mq} * 199 \text{ mq}) = 298.500,00 \text{ €} = \mathbf{300.000,00 \text{ €}}}$$

Il più probabile valore di mercato dei beni staggiati, ipotizzati in condizioni ordinarie ($V_{m.c.o.}$), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **trecento mila euro (300.000,00 €)**.

12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Il valore di mercato prima determinato deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura urbanistica che catastale, nonché per il mancato rinvenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Ai fini della stima, quindi, appare più opportuno valutare lo stato di differenza/difformità rilevato con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare (sia quelli relativi ad una eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica) non potendone dare una quantificazione certa in tale sede. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle differenze/difformità esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 15% ($K_{diff} = 0,85$).

Pertanto, si ha:

$$\mathbf{V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 300.000,00 \text{ €} \times 0,85 = \mathbf{255.000,00 \text{ €}}}$$

Il più probabile valore finale dei beni staggiati allo stato di fatto ($V_{m.s.f.}$), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **duecentocinquantacinque mila euro (€ 255.000,00)**.

12.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, eventuali oneri

condominiali insoluti, nonché attesa la natura del bene e la tipologia di vendita³¹ che si andrà ad effettuare, tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto³².

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 255.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 229.500,00 \text{ €} = \mathbf{230.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto **il più probabile valore finale del lotto di vendita è di duecentotrenta mila euro (230.000,00 €).**

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

quesito 13

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

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

quesito 14

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**.

Dai certificati storici di residenza rilasciati dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Mugnano di Napoli (NA) in data 25.07.2024, **risulta che entrambi i**

³¹ "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato, non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

³² Il prezzo a base d'asta si ottiene detrando dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

debitori esecutati sono residenti nel suddetto Comune con ultima residenza **in via Mugnano Melito n.125/A** dal **21.05.2012** presso il bene oggetto di esecuzione (*cfr. Allegato 07*), così alla data del pignoramento notificato in data 16.01.2023.

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Napoli (NA) in data 04.05.2024, **risulta che i debitori esecutati hanno contratto matrimonio tra loro in data 01.08.1997**, atto n.239, p.II, s.A, sez. G, anno 1997, in regime di separazione dei beni ai sensi del comma 2°, art. 162³³, c.c. (*cfr. Allegato 12*).

³³ art. 162 Codice Civile – Forma delle convenzioni matrimoniali;

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.69 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica per immobile, planimetria catastale del bene staggito, elaborati planimetrici e elenco subalterni;**
- **all.03 - Visura storica per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

a. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 10.05.2011, rep. n.177099 e raccolta n.35112, trascritto il 13.05.2011 ai nn.20449/14423; **b.** n.t. - atto di **COMPRAVENDITA** del 13.07.2009, rep. n.173375 e raccolta n.32549, trascritto il 29.07.2009 ai nn.47679/34599; **c.** n.t. - atto di **COMPRAVENDITA** del 13.07.2007, rep. n.169157 e raccolta n.29646, trascritto il 18.07.2007 ai nn.52511/25857; **d.** n.t. - **CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del 06.07.2007, rep. n.796 e raccolta n.55, trascritto il 17.12.2013 ai nn.55921/37464 e n.t. - **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del 13.07.2007, rep. n.169157 e raccolta n.29646, trascritto il 11.02.2010 ai nn.6439/4234; **e.** n.t. - **CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del 06.07.2007, rep. n.2297 e raccolta n.4683, trascritto il 14.01.2008 ai nn.1892/1175 e n.t. - **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del 13.07.2007, rep. n.169157 e raccolta n.29646, trascritto il 11.02.2010 ai nn.6438/4233

- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

a. istanza di accesso atti U.T.C., richiesta di attestazione e ricevuta di protocollo; **b.** **Permesso di Costruire n.69** del **07.11.2007** e grafici; **c.** **Denuncia di Inizio Attività n.133** del **16.10.2009**, prot. n.20207 e grafici; **d.** **Denuncia di Inizio Attività n.43** del **05.03.2010**, prot. n.4624, relazione tecnica, documentazione fotografica, grafici, dichiarazione di inizio e ultimazione dei lavori, ecc.; **e.** riscontro U.T.C.; **f.** **Certificazione Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli** prot. n.16548-P del 01.08.2024;

- **all.07 – Certificato storico di residenza (debitori);**

- **all.08 - Note delle formalità:**

a. n.t. - **CESSIONE DI INDICE DI EDIFICABILITA'** del 02.07.2009, rep. n.173323 e raccolta n.32509, trascritto il 23.07.2009 ai nn.46117/33453; **b.** n.t. - **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO** del 11.12.2009, rep. n.174155 e raccolta n. 33096, trascritto il 28.12.2009 ai nn.74674/53622; **c.** n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 16.01.2023, trascritto il 15.02.2023 ai nn.8081/5837; **d.** n.i. - **IPOTECA VOLONTARIA** del 10.05.2011 ai nn.177100 e raccolta n.35113, iscritta il 13.05.2011 ai nn. 20450/3313;

- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);

- **all.10 – Istanza amministratore pro tempore e ricevuta di avvenuta consegna p.e.c. inoltrata;**

- **all.11 – Valori di mercato reperiti;**

a. quotazioni O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, anno 2023 semestre 2°; **b.** quotazioni immobiliari sito web specializzato www.mercato-immobiliare.info; **c.** quotazioni immobiliari sito web specializzato www.immobiliare.it; **d.** quotazioni immobiliari sito web specializzato www.borsinoimmobiliare.it; **e.** atto di COMPRAVENDITA del 11.01.2022; **f.** atto di COMPRAVENDITA del 08.09.2020;

- **all.12 – Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;**

- **all.13 - Elaborati grafici (n.7 tavole);**

- **all.14 - Documentazione fotografica;**

- **all.15 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.**

Con osservanza

OMISSIS, 12.09.2024

l'esperto stimatore
OMISSIS