TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 341/2020 RGE

G. E. Dott.ssa FABRIZIA FIORE

PROSSIMA UDIENZA: **27/12/2022 ore 10:30**

ESPERTO STIMATORE: **Ing. Luciano Buonanno**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Dott. Dario Sacco**

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano primo
e di una porzione di locale deposito al piano seminterrato
in Mugnano di Napoli, via Filippo Corridoni n. 14,
NCEU foglio 2, p.lla 368 sub 3 e sub 5
Prezzo base € 150.000,00

L'Esperto stimatore
Ing. Luciano Buonanno
Via Salzano, 7 - Marcianise (CE)
Tel. & Fax. 0823.837658
pec luciano.buonanno@ordingce.it

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

Indice

PREMESSA 4
CONTROLLO PRELIMINARE 5
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO 6
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. 6
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 10
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. 19
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. 23
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. 24
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico 27
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile 29
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. 30
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. 32
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 32
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 33
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. 33
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 38
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. 38
CONCLUSIONI 39

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

Elenco allegati

Allegato n. 1 – Verbale di accesso
Allegato n. 2 – Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale
Allegato n. 3 – Rilievo fotografico
Allegato n. 4 – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso
Allegato n. 5 – Visura catastale storica Mugnano di Napoli NCEU f. 2 p.lla 368 sub 5
Allegato n. 6 – Visura catastale storica Mugnano di Napoli NCEU f. 2 p.lla 368 sub 3
Allegato n. 7 – Visura catastale storica Mugnano di Napoli NCT f. 2 p.lla 368
Allegato n. 8 – Planimetria catastale Mugnano di Napoli NCEU f. 2 p.lla 368 sub 3
Allegato n. 9 – Planimetria catastale Mugnano di Napoli NCEU f. 2 p.lla 368 sub 5
Allegato n. 10 – Atto di compravendita del 26/05/2009 con nota di trascrizione del 09/06/2009 nn. 30704/20863
Allegato n. 11 – Atto di donazione e divisione del 05/05/1987 con nota di trascrizione del 21/05/1987 nn. 13369-70/20453-54
Allegato n. 12 – Nota di trascrizione denuncia di successione del 05/04/1983 nn. 9937/8471
Allegato n. 13 – Nota di trascrizione atto di compravendita del 07/03/1964 nn. 11476/8222
Allegato n. 14 – Licenza Edilizia n. 116/66 con grafici progettuali
Allegato n. 15 – Concessione Edilizia in sanatoria n. 783/2008 con grafici progettuali
Allegato n. 16 – Certificato di agibilità del 23/12/1968 con attestazione dell'Ufficio Tecnico
Allegato n. 17 – Certificato di destinazione urbanistica
Allegato n. 18 – Certificato di stato di famiglia
Allegato n. 19 – Ispezione ipotecaria sul nominativo
Allegato n. 20 – Ispezione ipotecaria sul nominativo
Allegato n. 21 – Ispezione ipotecaria sui beni in Mugnano di Napoli NCEU f. 2 p.lla 368 sub 3 e sub 5
Allegato n. 22 – Nota di trascrizione ipoteca volontaria del 26/11/2002 nn. 49273/8477
Allegato n. 23 – Nota di trascrizione ipoteca volontaria del 06/05/2005 nn. 24301/7378
Allegato n. 24 – Nota rilasciata dall'Ufficio Usi Civici
Allegato n. 25 – Schede comparabili
Allegato n. 26 – Certificato storico di residenza
Allegato n. 27 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
Allegato n. 28 – Attestazione trasmissione perizia
Allegato n. 29 – Dati fiscali creditore procedente

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Luciano Buonanno, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta con il n. 3668 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di S. Maria C. V. con il n. 1340, con studio in Marcianise (CE), Via L. Salzano n. 7, con decreto del 06/06/2022 veniva nominato Esperto stimatore dal G. E. Dott.ssa Fabrizia Fiore dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Napoli Nord, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data 14/06/2022 e riceveva dal G.E. il seguente mandato:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**
In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:**
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
•se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
•se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva)**, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
•se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e **l'estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il c**ertificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

CONTROLLO PRELIMINARE

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva risalente ad una successione trascritta in data 05/04/1983, dunque in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (17/11/2020).

- **in secondo luogo**, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** dell'unità staggita;

- **in terzo luogo**, che agli atti **non è presente il certificato di stato civile dell'esecutata.** Lo scrivente esperto, pertanto, ha provveduto a richiedere il detto certificato e, verificando la preesistenza di un rapporto di coniugio, ha allegato alla presente relazione l'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Mugnano di Napoli, dove è stato celebrato. Da tale certificato è emerso che al momento dell'acquisto della proprietà del bene pignorato erano cessati gli effetti civili del matrimonio contratto, precedentemente, dalla debitrice esecutata, pertanto il bene è di esclusiva proprietà della stessa.

L'esperto segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 20/11/2020) e la tempestività del deposito della relazione notarile

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

(depositata in data 10/01/2021), nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che è oggetto di pignoramento: *"Piena proprietà degli immobili siti in Mugnano di Napoli alla Via Filippo Corridoni n. 14 riportati in catasto al foglio 2:*

p.lla 368 sub. 5 cat. A/2

p.lla 368 sub. 3 cat. C/2".

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni così come ricostruite nella relazione notarile.

Entrambi i beni sono pervenuti alla debitrice esecutata con atto di compravendita per Notar Marco Krogh del 26/05/2009, trascritto il 09/06/2009 ai nn. 30704/20863.

È stata eseguita la notifica del pignoramento in data 09/10/2020, nelle mani della debitrice esecutata. Risulta depositato l'avviso ai creditori iscritti ex art. 498,

in data 06/07/2022.

Il Modulo di controllo della documentazione ex art. 567, depositato in data 08/07/2022, ha evidenziato che la documentazione era completa, pertanto non è stato sottoposto all'attenzione del G.E.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Custode Giudiziario, dott. Dario Sacco, inviava raccomandata a/r alla debitrice esecutata, comunicando che il primo accesso al bene, congiuntamente all'esperto stimatore, si sarebbe svolto in data 14/07/2022 alle ore 10:00.

Al giorno ed all'ora concordati, la debitrice esecutata consentiva di accedere ai cespiti staggiti, l'Ufficio, pertanto, espletava regolarmente le proprie attività di ricognizione **[cfr. Allegato n. 1_Verbale di accesso]**.

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

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

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

-qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

-qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:
a) nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

-se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
-se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), *l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo*, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Trattasi del pignoramento della **piena ed intera proprietà** di un appartamento al piano primo e di una porzione di locale deposito al piano seminterrato in Mugnano di Napoli (NA), via Filippo Corridoni n. 14.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità della debitrice esecutata che, con atto di compravendita per Notar Marco Krogh del 26/05/2009, ha acquistato i beni pignorati.
I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:
"Piena proprietà degli immobili siti in Mugnano di Napoli alla Via Filippo Corridoni n. 14 riportati in catasto al foglio 2:
p.lla 368 sub. 5 cat. A/2
p.lla 368 sub. 3 cat. C/2".
Tali dati risultano perfettamente coincidenti con i dati catastali attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come **LOTTO UNICO**, trattandosi di un'abitazione unifamiliare con annesso deposito, la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.
L'appartamento sub 5 confina con:

- corte comuna a nord e ad ovest;
- via Filippo Corridoni a est;
- fabbricato p.lla 412 e scala comune a sud.

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

La quota di deposito sub 3 confina con:

- terrapieno a nord e ad ovest;
- restante quota di deposito sub 2 ad est;
- restante quota di deposito sub 4 a sud.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto del foglio di mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del bene **[cfr. Allegato n. 2_Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale]**.



Figura n. 1 – Ortofoto

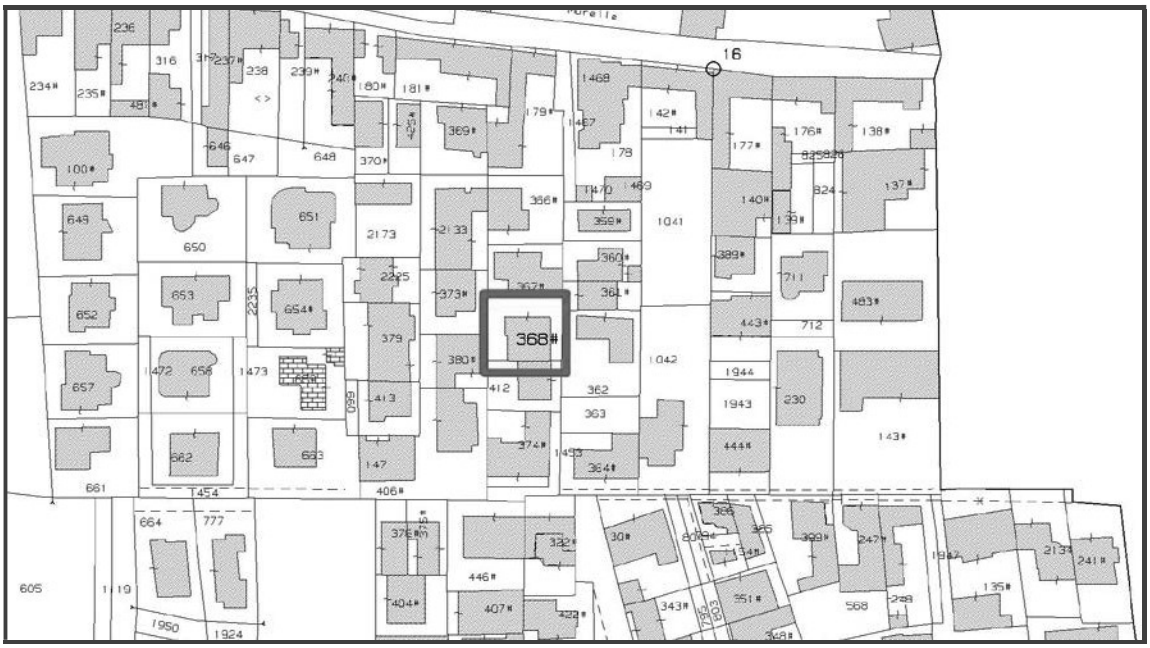


Figura n. 2 – Estratto mappa catastale

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

Si riporta altresì la sovrapposizione tra le due mappe:



Figura n. 3 – Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

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

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

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

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.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come anticipato, il pignoramento inerisce un appartamento ubicato al piano piano ed una porzione di locale deposito al piano seminterrato in Mugnano di Napoli, via Filippo Corridoni n. 14.

L'appartamento pignorato fa parte di un fabbricato costituito da due piani fuori terra oltre al seminterrato, in cui sono presenti due unità residenziali, aventi accesso pedonale direttamente dalla strada, ove è ubicato il portoncino di ingresso alla scala comune. Giunti al ballatoio del piano primo, l'appartamento facente parte del LOTTO UNICO, è ubicato a destra del visitatore; in particolare l'ingresso immette in un disimpegno a destra del quale è presente il vano adibito a soggiorno e cucina, a sinistra una camera da letto. Seguendo lo sviluppo del disimpegno, si individuano due ulteriori camere da letto ed un wc, posto in fondo. L'appartamento fruisce di un ampio balcone coperto da tettoia metallica e prospiciente a nord, nonché di un piccolo balcone antistante la camera da letto a sinistra dell'ingresso.

Il deposito ubicato nell'interrato è accessibile dalla scala comune; trattasi di un ambiente unico, pertanto non diviso da tramezzature, ma distinto in tre porzioni catastalmente indipendenti. In particolare, la porzione pignorata è ubicata nell'angolo nord/ovest ed è raggiungibile solo attraversando una prima porzione di deposito di proprietà terza; trattasi pertanto di bene intercluso. I limiti dimensionali della porzione di deposito pignorata sono desumibili dalla planimetria catastale.

Nel merito si rappresenta che nell'atto di compravendita del 26/05/2009 si descrive il locale deposito "a sinistra del disimpegno comune"; tale disimpegno non risulta distinto materialmente dalle altre unità catastali; lo stesso non si configura quale Bene Comune Non Censibile, ma è individuato dal sub 4, in comproprietà dell'esecutata e non oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO UNICO risulta distante circa quattrocento metri dal centro storico del Comune di Mugnano di Napoli, a cui è collegato attraverso la principale via Roma, sede del Municipio, posta a pochi metri dal compendio staggito.

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

La zona in cui lo stesso ricade ha vocazione residenziale; sono presenti per lo più fabbricati pluripiano articolati su pochi livelli; fruisce di beni e servizi di prima necessità: chiese, farmacie, banche e supermercati.
Circa i collegamenti, a sud del LOTTO UNICO, distante circa trecento metri, è presente via Quinto Orazio Flacco, che collega Mugnano di Napoli ad ovest con Qualiano, costeggiando il comune di Calvizzano; attraverso Corso Italia, posta ad ovest del LOTTO UNICO, è possibile raggiungere i comuni di Villaricca e di Giugliano in Campania, ubicati a nord.

PARTI COMUNI

Nell'atto di compravendita è genericamente indicato che la vendita comprende: *"i proporzionali diritti condominiali sulle parti ed enti comuni del fabbricato, tali per legge"*. Tali parti comuni non sono individuati da millesimi di proprietà. Il fabbricato, inoltre, non è dotato di elaborato planimetrico in cui sono individuati i Beni Comuni non Censibili.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Si riportano le fotografie descrittive dell'interno e dell'esterno del LOTTO UNICO, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa **[cfr. Allegato n. 3_Rilievo fotografico]**.



Fotografia n. 1 _ Ingresso alla scala comune da via Corridoni



Fotografia n. 2 _ Prospetto nord/est

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb



Fotografia n. 3 _ Prospetto su via Corridoni, vista sud/nord



Fotografia n. 4 _ Ingresso carrabile



Fotografia n. 5 _ Balcone nord



Fotografia n. 6 _ Balcone ovest

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb



Fotografia n. 7 _ Ingresso



Fotografia n. 8 _ Soggiorno/Cucina



Fotografia n. 9 _ Camera n.1



Fotografia n. 10 _ Camera n.2

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb



Fotografia n. 11 _ Camera n.3



Fotografia n. 12 _ WC



Fotografia n. 13 _ Disimpegno



Fotografia n. 14 _ Quota di deposito al piano seminterrato

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si riporta il documento riepilogativo del sistema di calcolo della superficie commerciale, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	**INCIDENZA**	**ANNOTAZIONI**
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili *mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili *con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande *con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande *senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili *collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI ORNAMENTALI		
DESCRIZIONE	**INCIDENZA**	**ANNOTAZIONI**
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	**Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di appartamento	15%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	**INCIDENZA**	**ANNOTAZIONI**
Cantine, Soffitte e Locali accessori *non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori*collegati ai vani principali	35%	Altezza minima di mt 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box *in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box *non collegato ai vani principali	50%	
Box *collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti *in autorimessa collettiva	35%	

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il LOTTO UNICO comprende:

- un appartamento al piano primo, avente altezza interna pari a 2,95 ml, costituito da:
  - un soggiorno/cucina, tre camere da letto, un wc, oltre al disimpegno; fruisce di due balconi, uno dei quali coperto da tettoia metallica;
- una porzione di locale deposito al piano seminterrato (interclusa), avente altezza interna pari a 2,67 ml.

Le superfici dei vani sono le seguenti:

Sup. calpestabile	Superficie mq
Soggiorno/Cucina	26,70
Camera da letto n.1	15,70
Camera da letto n.2	15,00
Camera da letto n.3	18,15
WC	6,20
Disimpegno	9,30
Tot.	**91,05**

Calcolo superficie commerciale:

	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Sup. calpestabile	85,85	100	91,05
Pareti divisorie interne	3,00	100	3,00
Pareti perimetrali	11,00	50	5,50
Balcone coperto	30,00	35**	9,25
Balcone scoperto	6,00	25	1,50
Deposito	30,00	20	6,00
Tot.			**116,30**

ESPOSIZIONE

Il soggiorno/cucina e due delle camere da letto sono esposte sul balcone coperto a nord; la terza camera da letto (adiacente l'ingresso) ed il bagno sono esposte sul balcone scoperto ad ovest.

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

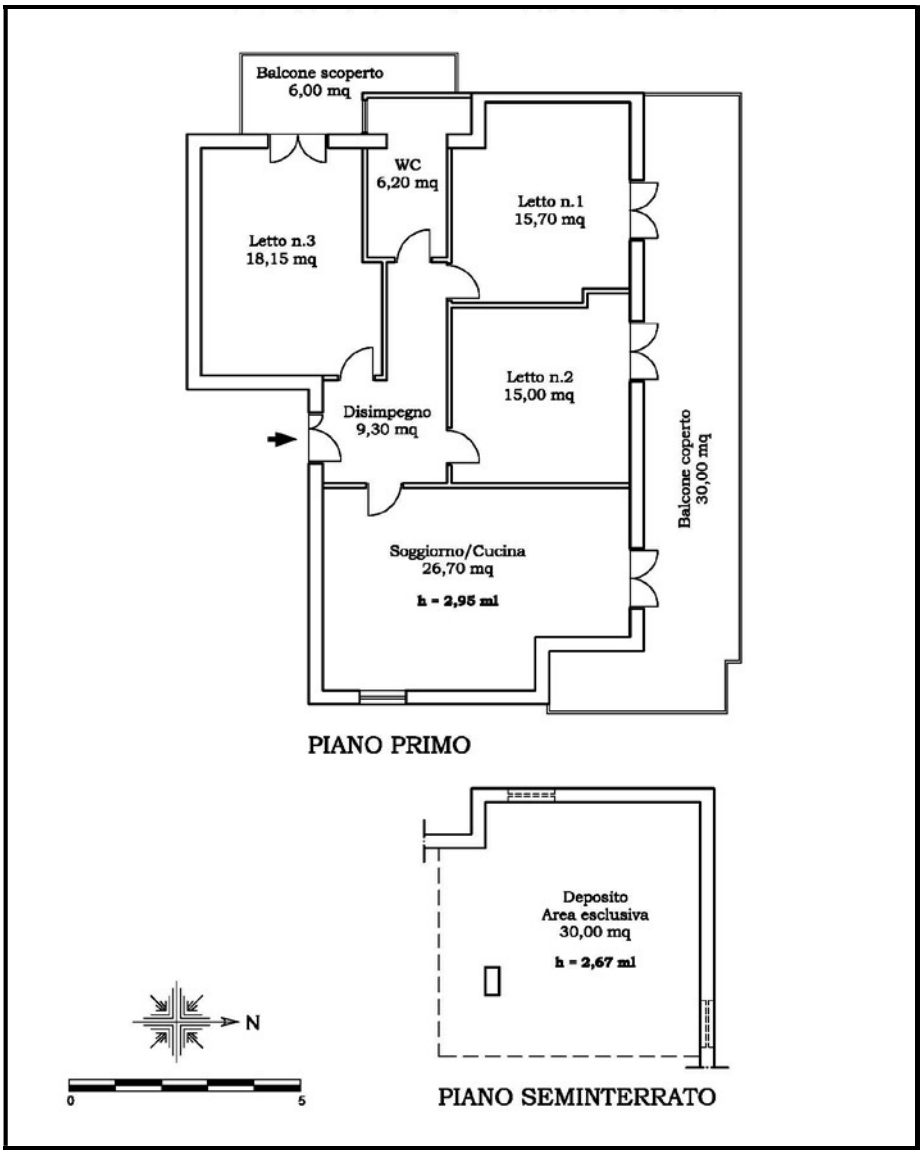
L'appartamento è in sufficienti condizioni manutentive, discretamente conservato e, alla data del rilievo, privo di evidenti segni ammaloramento; il principale degrado è rilevato nel deposito al piano seminterrato, privo di finiture superficiali e di pavimentazione.

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati è realizzato con struttura mista di cemento armato e muratura, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento posato è in ceramica, analogamente ai rivestimenti in cucina e nel bagno. Le porte interne sono in legno; il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono in alluminio, gli oscuramenti sono costituiti da avvolgibili in PVC. Le pareti interne dell'appartamento ed i prospetti esterni sono regolarmente tinteggiati.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a metano collegata a radiatori a parete; l'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08); la spesa per il ripristino a norma è pari ad **€ 4.000,00**.

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO UNICO **[cfr. Allegato n. 4_Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso]** riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità pignorata non è dotata di attestato di prestazione energetica; i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari ad **€ 300,00**.

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.

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
  - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
  - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'appartamento facente parte del LOTTO UNICO pignorato è così identificato catastalmente **[cfr. Allegato n. 5_Visura catastale storica Mugnano di Napoli NCEU foglio 2 p.lla 368 sub 5]**:

Comune di **Mugnano di Napoli NCEU foglio 2 p.lla 368 sub 5**

Classamento:

Rendita Euro 383,47

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: Via Filippo Corridoni n. 14 Piano 1

Dati di superficie: Totale 120 m^2, Totale escluse aree scoperte 112 m^2

I dati sono tali dalla variazione del 18/12/1992, Pratica n. 599903 in atti dal 24/10/2002 a seguito di attribuzione subalterno e variazione di classamento (n. 25203.1/1992).

Dal 10/04/1987 al 24/10/2002 l'immobile predecessore è stato così identificato:
Comune di Mugnano Di Napoli (NA)

foglio 2 Particella 368

Via Murelle n. 14 Piano PS1 – PT

Tali dati sono derivanti da: variazione del 10/04/1987 in atti dal 04/12/1993 per frazionamento (n. O1928/1987).

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

Dal 17/07/1985 al 10/04/1987 l'immobile predecessore è stato così identificato:
Comune di Mugnano Di Napoli (NA)
foglio 2 Particella 368
Via Murelle n. 14
Tali dati sono derivanti da: sopraelevazione del 17/07/1985 in atti dal 04/12/1993 (n. 3307/1985).

La costituzione è avvenuta in data 03/06/1981 in atti dal 30/06/1987.

La quota di locale deposito facente parte del LOTTO UNICO pignorato è così identificata catastalmente **[cfr. Allegato n. 6_Visura catastale storica Mugnano di Napoli NCEU foglio 2 p.lla 368 sub 3]**:
Comune di **Mugnano di Napoli NCEU foglio 2 p.lla 368 sub 3**
Classamento:
Rendita Euro 124,57
Rendita Lire 241.200
Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 36 m^2
Indirizzo: Via Filippo Corridoni n. 14 Piano S1
Dati di superficie: Totale 41 m^2
I dati sono tali dalla costituzione del 10/04/1987 in atti dal 29/05/1999 PF 99 (n. O1930/1987).

Gli intestati catastali nel ventennio risultano:

Relativamente al sub 3

-
-
-
-
-

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

Relativamente al sub 5

-
-
-
-
-

È verificata la continuità delle volture catastali e la corrispondenza delle stesse con le trascrizioni dei trasferimenti di proprietà.

Il fabbricato è stato realizzato sul terreno foglio 2 p.lla 368, particella con qualità Ente Urbano, avente superficie pari a 340 m^2, a seguito di Variazione del 11/09/2013, Pratica n. NA0411135 in atti dal 11/09/2013, per bonifica identificativo catastale (n. 45390.1/2013).
La storia catastale dell'immobile predecessore è la seguente:
foglio 2 Particella 368
Redditi: dominicale Euro 0, agrario Euro 0
Particella con qualità da accertare dall'impianto meccanografico del 22/11/1972 **[cfr. Allegato n. 7_Visura catastale storica Mugnano di Napoli NCT foglio 2 p.lla 368]**.

RISPONDENZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e coincidono con quelli riportati nell'atto di compravendita per Notar Marco Krogh del 26/05/2009, trascritto il 09/06/2009 ai nn. 30704/20863.
Catastalmente il bene è intestato alla debitrice esecutata, per la piena proprietà.
È verificata la conformità soggettiva, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene, quali risultanti dai registi immobiliari.
Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 09/10/2020 ed alla trascrizione del 17/11/2020.

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Lo stato di fatto dei luoghi coincide con quanto riportato nelle planimetrie catastali sia della porzione di locale deposito **[cfr. Allegato n. 8_Planimetria catastale Mugnano di Napoli NCEU foglio 2 p.lla 368 sub 3]** che dell'appartamento **[cfr. Allegato n. 9_Planimetria catastale Mugnano di Napoli NCEU foglio 2 p.lla 368 sub 5]**.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:
LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** ___ (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

LOTTO UNICO – **piena ed intera proprietà** di **un appartamento** al piano primo e di una **porzione di locale deposito** al piano seminterrato con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, in Mugnano di Napoli (NA), via Filippo Corridoni n. 14; l'appartamento è costituito da: un soggiorno/cucina, tre camere da letto e un wc oltre al disimpegno; la porzione di locale deposito non è materialmente separata dalle altre unità presenti nel piano ed è interclusa; tot. sup. commerciale 116,30 mq; l'appartamento sub 5 confina con: corte comune a nord e ad ovest, via Corridoni ad est e fabbricato p.lla 412 a sud; la quota di locale deposito sub 3 confina con: terrapieno a nord e ad ovest, quota di locale deposito sub 2 ad est e quota di locale deposito sub 4 a sud; è riportato nel **N.C.E.U del Comune di Mugnano di Napoli** al **foglio 2 p.lla 368 sub 3** e **sub 5**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali sia dell'appartamento che della porzione di locale deposito. Risultano rilasciate: Licenza Edilizia n. 116/1966

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

e Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi della L. 47/85, n. 783/2008, cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).

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

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

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.
Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.
A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:
1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa***.
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 17/11/2020) fino a risalire ad un atto anteventennale: atto di compravendita (atto *inter vivos* a carattere traslativo) trascritto il 07/03/1964.

- Atto di compravendita per Notar Marco Krogh del 26/05/2009, trascritto il 09/06/2009 ai nn. 30704/20863.

vende e trasferisce alla la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare in Mugnano di Napoli alla via Corridoni n. 14 (già I trav. di via Murelle): appartamento f. 2 p.lla 368 sub 5 e locale deposito f. 2 p.lla 368 sub 3, oltre ad altro **[cfr. Allegato n. 10_Atto di compravendita del 26/05/2009 con nota di trascrizione del 09/06/2009 nn. 30704/20863]**.

- Atto di donazione e divisione per Notar Giancarlo Laurini del 05/05/1987, trascritto il 21/05/1987 ai nn. 13369-70/20453-54.

Con la donazione dona alle di 1/3 sulle proprietà che contestualmente vengono divise; in particolare a viene attribuito l'appartamento al piano primo f. 2 p.lla 368 e il locale seminterrato p.lla 368 sub c **[cfr. Allegato n. 11_Atto di donazione e divisione del 05/05/1987 con nota di trascrizione del 21/05/1987 nn. 13369-70/20453-54]**.

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

- Denuncia di successione in morte

, trascritta il 05/04/1983 ai nn. 9937/8471.

La moglie

figlie

ricevono, come da legge, il fabbricato in Mugnano di Napoli alla via Murelle I trav. n. 14 **[cfr. Allegato n. 12_Nota di trascrizione denuncia di successione del 05/04/1983 nn. 9937/8471]**.

L'accettazione dell'eredità è stata trascritta in uno all'atto di donazione in data 21/05/1987 nn. 13369/20453.

- Atto di compravendita per Notar Antonio Del Balzo del 18/02/1964, trascritto il 07/03/1964 nn. 11476/8222.

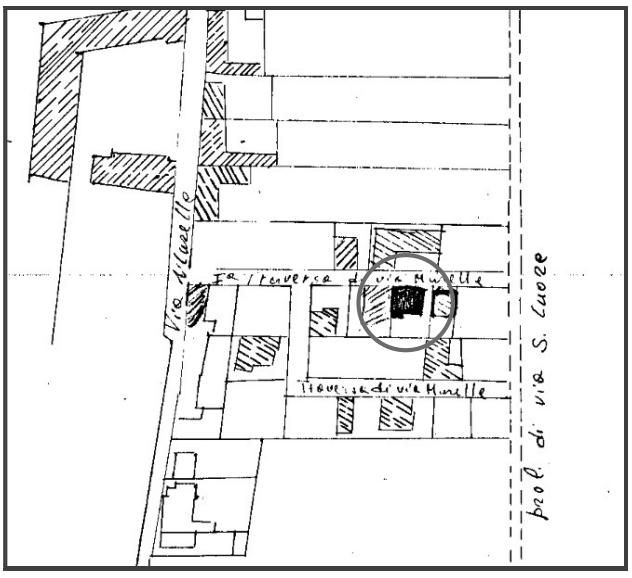
acquista da

, la piena proprietà di 2/3 e la nuda proprietà di 1/3, e da

l'usufrutto di 1/3, del terreno della estensione di 325 mq, facente parte del più ampio fondo distinto al f. 2 p.lla 99, con la servitù attiva di passaggio per accedervi direttamente da via Murelle **[cfr. Allegato n. 13_Nota di trascrizione atto di compravendita del 07/03/1964 nn. 11476/8222]**.

Al momento dell'acquisto per donazione e divisione, la debitrice esecutata era separata; il dante causa, era vedova e aveva ricevuto la quota di proprietà per successione uxoria.

Il fabbricato è stato realizzato sul terreno f. 3 p.lla 368, particella con qualità Ente Urbano, avente superficie pari a 240 m^2, come da stralcio di mappa in allegato.



Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in piena proprietà della debitrice esecutata, corrispondono a quelli trasferiti in forza del titolo di provenienza in suo favore: atto di compravendita per Notar Marco Krogh del 26/05/2009.

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.
Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

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.

Eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Mugnano di Napoli è emerso che il fabbricato di cui sono parte i bani pignorati è stato realizzato, su committenza di con Licenza Edilizia n. 116/66 del 03/09/1966, avente ad oggetto la "Costruzione di un fabbricato a via Murelle" **[cfr. Allegato n. 14_Licenza Edilizia n. 116/66 con grafici progettuali]**.

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

Successivamente, su istanza di è stata presentata in data 24/04/1986, istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, avente ad oggetto: *"Opere in difformità dalla L.E. n. 116/1966 riguardanti il piano seminterrato destinato a deposito e piano rialzato a civile abitazione e la realizzazione di un primo piano destinato a civile abitazione"*, cui è seguito il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 783/2008 in data 19/05/2008 **[cfr. Allegato n. 15_Concessione Edilizia in sanatoria n. 783/2008 con grafici progettuali]**.

Lo stato di fatto corrisponde a quanto autorizzato.

Relativamente alla Licenza Edilizia n. 116/66 risulta rilasciato certificato di abitabilità in data 23/12/1968, mentre non si rileva alcun certificato successivo alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 783/2008 **[cfr. Allegato n. 16_Certificato di agibilità del 23/12/1968 con attestazione dell'Ufficio Tecnico]**.

In base al PRG vigente, il LOTTO UNICO ricade in zona B, residenziale di completamento **[cfr. Allegato n. 17_Certificato di destinazione urbanistica]**.

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data del contratto di mutuo stipulato dalla debitrice esecutata con creditore procedente, è il 03/05/2005, pertanto successiva all'ultimo condono.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Il LOTTO UNICO è occupato dalla debitrice esecutata unitamente al suo nucleo familiare, come da Certificato di stato di famiglia in allegato **[cfr. Allegato n. 18_Certificato di stato di famiglia]**.

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

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

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

Tra questi si segnalano:

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

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che **[cfr. Allegato n. 19_Ispezione ipotecaria sul nominativo**

1) non sono presenti domande giudiziali;
2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) non è presente regolamento di condominio;
5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Le verifiche sono state condotte anche in riferimento al dante causa della debitrice esecutata: **[cfr. Allegato n. 20_Ispezione ipotecaria sul nominativo**

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente **[cfr. Allegato n. 21_Ispezione ipotecaria sui beni in Mugnano di Napoli NCEU foglio 2 p.lla 368 sub 3 e sub 5]**:

- iscrizione di **ipoteca volontaria** del 26/11/2002 ai nn. 49273/8477 **a favore di** (creditore ipotecario) con sede in Milano, nascente da atto di mutuo per Notar Paolo Morelli del 14/11/2002, contro (debitore ipotecario), debitore non datore di ipoteca), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

Comune di Mugnano di Napoli f. 2 p.lla 368 sub 5 **[cfr. Allegato n. 22_Nota di trascrizione ipoteca volontaria del 26/11/2002 nn. 49273/8477]**;

- iscrizione di **ipoteca volontaria** del 06/05/2005 ai nn. 24301/7378 **a favore di** (creditore procedente) con sede in Siena, nascente da atto di mutuo per Notar Alfonso Monda del 03/05/2005, contro (debitore ipotecario), (debitore non datore di ipoteca), (debitore non datore di ipoteca), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del Comune di Mugnano di Napoli f. 2 p.lla 368 sub 5 **[cfr. Allegato n. 23_Nota di trascrizione ipoteca volontaria del 06/05/2005 nn. 24301/7378]**;
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 17/11/2020 ai nn. 43791/32040 **a favore di** (creditore procedente) con sede in contro (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del Comune di Mugnano di Napoli f. 2 p.lla 368 sub 3 e sub 5;
- non sono presenti difformità edilizie né catastali;
- il costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad **€ 300,00**, mentre il costo per l'adeguamento a norma dell'impianto elettrico è pari ad **€ 4.000,00**, entrambi sottratti dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

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

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

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO UNICO, in Mugnano di Napoli f. 2 p.lla 368 sub 3 e sub 5, non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico. Come si evince dal Certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, non vi sono terreni gravati da uso civico nel territorio di pertinenza del Comune di Mugnano di Napoli **[cfr. allegato n. 24 _ Nota rilasciata dall'Ufficio Usi Civici]**.

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

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

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

Il LOTTO UNICO non è soggetto ad amministrazione condominiale.

Non sussistono cause in corso relative al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

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.

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari, occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

Il principio del procedimento è che *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato".*

Inoltre la "*funzione comparativa estimativa"* afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
4) compilazione della tabella dei dati *(sales summary grid*);
5) stima dei prezzi marginali (*adjustementes*);
6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustement grid*);
7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Sono stati individuati 3 comparabili **[cfr. Allegato n. 25_Schede comparabili]**, le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti da Tempocasa Arzano, Gabetti Franchising Mugnano e Tecnocasa, individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

COMPARABILE N.1

Valore di mercato: € 245.000,00
Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi
Superficie commerciale: 124,00 mq
Numero servizi igienici: 2 bagni
Livello del piano: 4
Livello di manutenzione: 8

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

COMPARABILE N.2

Valore di mercato: € 139.000,00

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi

Superficie commerciale: 90,00 mq

Numero servizi igienici: 1 bagno

Livello del piano: 0

Livello di manutenzione: 7

COMPARABILE N.3

Valore di mercato: € 75.000,00

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi

Superficie commerciale: 50,00 mq

Numero servizi igienici: 1 bagno

Livello del piano: 1

Livello di manutenzione: 7

SUBJECT

Valore di mercato: da determinare

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 116,30 mq

Numero servizi igienici: 1 bagno

Livello del piano: 1

Livello di manutenzione: 6

Tenendo presente che:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 2,4%;
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00;
- il livello di manutenzione del LOTTO UNICO ha tenuto conto dell'interclusione della quota di deposito al piano seminterrato.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per l'adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

Giudizio su scala ordinale numerica	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso *indispensabile manutenzione straordinaria*
4-5	Mediocre *indispensabile manutenzione ordinaria*
6	Sufficiente *opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria*
7-8	Buono *nessuna necessità di manutenzione*
9-10	Ottimo *edificio nuovo o appena ristrutturato*

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 245.000,00	€ 135.000,00	€ 75.000,00	?
dati del contratto	3 MESI	2 MESI	2 MESI	0 MESI
superficie utile interna	124,00	90,00	50,00	116,30
numero servizi igienici	2	1	1	1
numero di piano	4	0	1	1
livello di manutenzione	8	7	7	6

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 245.000,00	€ 135.000,00	€ 75.000,00
dati del contratto	-€ 1.470,00	-€ 556,00	-€ 300,00
superficie utile interna	-€ 13.387,50	€ 45.726,14	€ 115.271,59
numero servizi igienici	-€ 5.000,00	€ 0,00	€ 0,00
numero di piano	-€ 22.050,00	€ 4.170,00	€ 0,00
livello di manutenzione	-€ 20.000,00	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00
valore di mercato corretto	€ 183.092,50	€ 178.340,14	€ 179.971,59

SINTESI DI VALUTAZIONE

(€ 183.092,50 + € 178.340,14 + € 179.971,59)/3 = € 180.468,08

Al dedotto valore occorrerà sottrarre i seguenti oneri:

€ 300,00 per attestato di prestazione energetica;

€ 4.000,00 per adeguamento impiantistico;

per un totale di € 4.300,00

Si avrà: € 180.468,08 – € 4.300,00 = € 176.168,08

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 15%, dovuta alle 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 possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a:

€ 149.742,86 arrotondato a **€ 150.000,00**

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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

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

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

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

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

Come da certificazione rilasciata dal Comune di Mugnano di Napoli, la debitrice esecutata è residente in via Filippo Corridoni n.14 dal 17/09/2001, ovvero sia alla

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb

data del pignoramento che alla data del deposito della perizia **[cfr. Allegato n. 26_Certificato storico di residenza** .

La debitrice esecutata risulta coniugata in data 02/10/2000 in regime di comunione dei beni; con sentenza del Tribunale di Napoli n. 11074/2008 del 15/07/2008 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio **[cfr. Allegato n. 27_Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio]**.

CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto Ing. Luciano Buonanno, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto stimatore
Ing. Luciano Buonanno

Firmato Da: BUONANNO LUCIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: cafbb